

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B TEXT

Bebauungsplan 29.27.09 - Roter Hahn/Schlesienring/Resebergweg

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
(§ 1 (6) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlage § 16 (2) BauNVO

2.1.1 Traufhöhe

2.1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Traufhöhe der dreigeschossigen Bauteile auf max. 11,00 m über dem Bezugspunkt (Ziff. 2.2) festgesetzt. sie darf im WA1-Gebiet für Brüstungselemente um max. 1,00 m überschritten werden.

2.1.1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird die Traufhöhe der zweigeschossigen Bauteile auf max. 6,50 m über dem Bezugspunkt (Ziff. 2.2) festgesetzt.

2.1.2 Firsthöhe

2.1.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Firsthöhe für viergeschossige Bauteile auf max. 15,00 m über dem Bezugspunkt (Ziff. 2.2) festgesetzt.

2.1.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird die Firsthöhe auf max. 15,00 m über den Bezugspunkt (Ziff. 2.2) festgesetzt.

2.2 Bezugspunkt ist jeweils:

2.2.1 Bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte (Straßenachse der öffentlichen - bzw. Privatstraße).

2.2.2 Bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte (Straßenachse der öffentlichen - bzw. Privatstraße) vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung gegenüber der mittleren Höhe der jeweiligen Hauseingänge. Dabei darf die mittlere Höhe des jeweiligen Hauseingangs max. 0,5 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände liegen.

2.2.3 Bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte (Straßenachse der öffentlichen - bzw. Privatstraße) vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles gegenüber der mittleren Höhe der jeweiligen Hauseingänge. Dabei darf die mittlere Höhe des jeweiligen Hauseingangs max. 0,5 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände liegen.

2.3 Ausnahmen hiervon können im Einzelfall gestattet werden, wenn die Anpassung an das Gelände versetzte Geschosse erforderlich macht oder Kellergeschosse durch das fallende Gelände zu Vollgeschossen werden und die Einfügung in die Nachbarbebauung dadurch nicht gestört wird.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

In den WA-Gebieten mit der Festsetzung a (abweichende Bauweise) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50 m Länge zulässig.
(§ 22 (4) BauNVO)

3.2 Überschreitungen

3.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 dürfen die vorderen und hinteren Baugrenzen für Balkone, Loggien und verglaste Wintergärten bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m überschritten werden.
(§ 23 (3) BauNVO)

3.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA3 darf die hintere Baugrenze (Gartenseite) für Balkone, Loggien und verglaste Wintergärten bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m überschritten werden.
(§ 23 (3) BauNVO)

3.2.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA4 darf die hintere Baugrenze (Gartenseite) für verglaste Wintergärten in einer Breite von max. 3,50 m um max. 1,50 m überschritten werden.
(§ 23 (3) BauNVO)

3.3 Breite von Baugrundstücken

Die Grundstücksbreite im allgemeinen Wohngebiet WA4 darf die Mindestbreite von 6,00 m nicht unterschreiten.
(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

3.4 Nebenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind überdachte Fahrradabstellanlagen, Einfriedungen, Terrassentrennwände in einer Länge von max. 2,50 m und einer Höhe von max. 2,00 m und genehmigungsfreie Gartenhäuschen/überdachte Freisitze bis zu einer Fläche von 12 m²..
(§ 14 (1) BauNVO)

3.5 Stellplätze, Garagen und Carports

In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen unzulässig, Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
(§ 12 (6) BauNVO)

3.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume.
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Außenanlagen

Für Wege, Freisitze und Stellplätze sind die Oberflächen wasserdurchlässig herzustellen.

4.2 Auf den Flächen mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist:

- 4.2.1 auf der Fläche M1 die vorhandene Nutzung aufzugeben und eine Extensivwiese anzulegen und je 100 - 150 m² Grundstücksfläche in Gruppen zu mind. drei Stück Obstbäume als Hochstämme, Stammumfang mind. 12-14 cm, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten,
- 4.2.2 auf der Fläche M2 die vorhandene Nutzung aufzugeben, zwei Teilflächen von jeweils ca. 10 x 10 m der Sukzession zu überlassen und im übrigen mit heimischen leichten Sträuchern und Heistern in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten,
- 4.2.3 auf der Fläche M3 die vorhandene Nutzung aufzugeben und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Als Initialpflanzung sind partiell heimische Gehölz- und Baumpflanzungen aus leichten Sträuchern, Heistern und groß- und kleinkronige Bäume, Stammumfang mind. 16 - 18 cm in einem artgerechten Abstand zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. (min. 40% der Fläche).

5. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Erhaltung von Knicks

Die Bepflanzung auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist dauernd zu unterhalten. Bei notwendigen Ergänzungspflanzungen sind Gehölze dem Bestand entsprechend anzupflanzen.

5.2 Einzelbäume im Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen des Schlesienringes, des Resebergweges und der Planstraße 648 sind einseitig innerhalb der Parkstreifen in einem Höchstabstand von ca. 15 m je ein großkroniger heimischer Laubbaum, Stammumfang mind. 18-20 cm, unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten, der Beleuchtung sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

5.3 Stellplätze

5.3.1 Im WA1-, WA2- und WA 3-Gebiet sind die Einfassungen der Stellplatzanlagen aus Holz, Metall oder Mauerwerk mit heimischen Schling- und Kletterpflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu begrünen und dauernd zu unterhalten. Hecken sind aus heimischen Gehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand herzustellen und dauernd zu unterhalten, wobei die Hecken an der GSt-Anlage zug. WA 2 + WA 3 innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen anzulegen sind.

5.3.2 Im WA4-Gebiet sind die Rankgerüste und/oder Stellplätze mit Schutzdach mit heimischen Schling- und Kletterpflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu begrünen und dauernd zu unterhalten.

5.4 Stellplätze in Senkrechtaufstellung

5.4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind außer auf den St 2-Flächen für je 5 Stellplätze ein kleinkroniger heimischer Laubbaum, Stammumfang mind. 14-16 cm. zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

5.4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA2, außer auf den St 2-Flächen, sind für je 5 Stellplätze bzw. im WA 4-Gebiet für je 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum, Stammumfang mind. 18-20 cm, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten

5.5 Baumstandorte für Einzelbäume

Auf den festgesetzten Baumstandorten ist je ein großkroniger heimischer Laubbaum, Stammumfang mind. 18-20 cm, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

5.6 Einzelbäume auf Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken in den WA 1., 2- und 3-Gebieten ist für jede angefangene 300 m² Grundstücksfläche und im WA 4-Gebiet je Grundstück mind. ein standortgerechter einheimischer hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mind. 16-18 cm, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

6. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Die im Bebauungsplan auf den privaten Grünflächen festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden als erforderliche Ausgleichsmaßnahmen den Baugebieten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.

7. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
§ 9 (1) 16 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind naturnah ausgebildete Anlagen und Einrichtungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, wie z. B. Gräben, Versickerungsmulden u. a. zulässig.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 92 (1) LBO vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 321)

1. Dächer

Kollektoren oder Schrägverglasungen sind in einer Größe bis zu einem Drittel der südost- bis südwestorientierten Dachflächen zulässig.

2. Außenwände

2.1 Als Material für die Außenwände in den WA 1-, 2- und 4-Gebieten ist nur rotes Mauerwerk (RAL 2002, 3000, 3011 und 3016) zulässig.

2.2 Bis zu 35% der Fassadenfläche - ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen - kann aus anderen Materialien bestehen, wenn sie zur Betonung einzelner Bauteile/Geschoßbereiche dienen.

3. Stellplätze

3.1 Im WA1-,WA2- und WA3-Gebiet sind die Stellplatzanlagen St 1, St 2 und GSt - außer der festgesetzten Bepflanzungen - allseitig durch Sichtschutzanlagen in einer Höhe von mind. 1,60 m einzufassen. Zulässig sind begrünzte (s. Ziff. 6.3) Einfassungen aus Holz, Metall, Mauerwerk oder geschnittene Hecken.

3.2 Im WA 4-Gebiet sind die Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit begrüntem (s. Ziff. 6.3) Rankgerüsten zu überstellen oder als Stellplätze mit Schutzdach herzustellen.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

Lübeck, den 20. September 1994
61 - Stadtplanungsamt
hdg/br/Ru

In Vertretung

Im Auftrag



Zahn

Senator

Bruckner

Bruckner