

TEIL B

Text zum Bebauungsplan 29.28.00 - Samlandstraße/Trakehnenweg -

Fassung vom 21.10.1987

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(siehe auch Anlagen hierzu mit zeichnerischer Darstellung)

1. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Windfänge) vor die Baugrenze auf der Hauseingangseite im Vorgartenbereich je Hauseinheit einer Hausgruppe ist bis zu einer Breite von 2,50 m und einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gartenseitig innerhalb der festgesetzten Baugrenzen folgende Anbauten gemäß Anlagen zulässig:

- Direkter Anbau (Lösung A) an den Hauptbaukörper erdgeschossig mit Ausbau des Dachgeschosses in einer Tiefe von max. 4,00 m.
- Direkter Anbau (Lösung B) an den Hauptbaukörper erdgeschossiger Anbau ohne Dachgeschoß in einer Tiefe von max. 4,00 m.
- Abgesetzter erdgeschossiger Anbau mit einer maximalen Gebäudetiefe von 4,50 m und einem Verbindungsgang von max. 1,50 m Breite und einer Länge von max. 4,0 m (Atrium)

(§ 23 (1) BauNVO)

2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen gartenseitig folgende Anbauten gemäß Anlagen zulässig.

- Erdgeschossiger Anbau mit Balkon (Lösung D) in einer Tiefe von max. 4,0 m.
- Erdgeschossiger Anbau mit geneigtem Dach mit Anschluß an die vorhandene Traufe des Hauptbaukörpers (Lösung E) in einer Tiefe von max. 4,0 m.

(§ 23 (1) BauNVO)

3. Höhe der baulichen Anlagen

3.1 a) Gartenseitige Anbauten

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 werden folgende Festsetzungen getroffen (siehe Anlagen):

- Bei direktem Anbau (Lösung A) an den Hauptbaukörper mit Ausbau des Dachgeschosses ist die Drenpelhöhe mit 1,10 m, bezogen auf die OkF des vorhandenen Dachgeschosses des Hauptbaukörpers, festgesetzt.
- Bei direktem Anbau eines erdgeschossigen Anbaus (Lösung B) an den Hauptbaukörper ist als Anschlußpunkt die vorhandene Traufkante des Hauptbaukörpers einzuhalten. Die max. Traufhöhe des Anbaues wird auf die Traufhöhe des vorhandenen Hauptbaukörpers festgesetzt.

- Bei abgesetztem erdgeschossigem Anbau (Lösung C) wird die max. Traufhöhe des Anbaues und die max. Höhe des Verbindungsganges auf die Traufhöhe des Hauptbaukörpers festgesetzt. Die Firsthöhe des Anbaues darf diese max. Traufhöhe um max. 0,5 m überschreiten.

b) Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 werden folgende Festsetzungen getroffen (siehe Anlagen):

- Ein eingeschossiger Flachdachanbau (Lösung D) ist nur in Verbindung mit einem Balkonausbau auf dem Anbau zulässig. Die Höhe des Balkonfußbodens wird auf die Höhe der Oberkante des Obergeschoßfußbodens des Hauptbaukörpers festgesetzt.
- Bei einem erdgeschossigen Anbau mit geneigtem Dach (Lösung E) ist die Dachneigung des Hauptgebäudes zu übernehmen. Als Anschlußpunkt wird die vorhandene Traufkante des Hauptgebäudes festgesetzt.

(§ 16 (3) BauNVO)

3.2 Giebelseitige Anbauten im WA 2

Bei giebelseitigen Anbauten an der Ostseite der Reihenhausergruppen ist die vorhandene Trauf- und Firsthöhe des Hauptgebäudes einzuhalten.

(§ 16 (3) BauNVO)

4. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen in den Wohngebieten sind, soweit nicht anderweitig festgesetzt, nur auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig. Sie sind dabei nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf Endgrundstücken in Verlängerung dieser Grundstücksflächen zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO).

5. Flächen mit Festsetzungen für Bepflanzungen

5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Schlehen-Hasel-Knickgesellschaft in einem Rasterabstand von mind. 0,8 m zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

§ 9 (1) 25 BauGB

5.2 Auf den in der Planzeichnung mit der Signatur eines anzupflanzenden Baumes gekennzeichneten Flächen sind heimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

§ 9 (1) 25 BauGB

II. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB, § 82 (1) LBO vom 24.2.1983 (GVOBl.Schl.-H., Nr. 5, S. 86))

1. Außenwände

- In den allgemeinen Wohngebieten sind folgende Materialien für die Außenwände nicht zulässig:
 - a) hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen oder ähnliches.
 - b) Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.

- Die Außenwände der Erweiterungsbauten im WA 1 und WA 2 sind im gleichen Material wie die Hauptgebäude auszuführen. Für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig.

2. Dächer

- Dächer im WA 1 sind bei erdgeschossigen Anbauten als "Flachdächer" auszuführen, die eine "Balkonnutzung" ausschließen.
- Bei gartenseitigen Anbauten mit ausgebautem Dachgeschoß sind die Dächer im WA 1 als pfannengedekte Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° auszubilden. Als Eindeckung ist das gleiche Material wie beim Hauptbaukörper zu verwenden.
- Dächer im WA 2 sind als begehbare Flachdächer (Balkon) oder als geneigte Dächer in Fortsetzung der Dachfläche und Dachneigung des Hauptbaukörpers als Glas-Holz/Metallkonstruktion (Wintergarten) oder als geschlossene Dachhaut (Eindeckungsmaterial wie beim Hauptbaukörper) auszubilden.
- Die Dächer der giebelseitigen Anbauten sind im Material und in der Neigung des Hauptbaukörpers auszubilden.

3. Balkone

- Im WA 1 sind Balkone unzulässig.
- Im WA 2 sind Balkone zulässig, wenn die Brüstung mind. 0,50 m hinter die Vorderkante des Erdgeschoßmauerwerkes des Anbaues zurückspringt und seitlich zum Nachbarn Sichtschutzwände hergestellt werden, deren oberer Abschluß die Dachneigung des Daches aufnimmt. Die Wandbreite muß mindestens eine Pfannenbreite betragen. Für die Mauerabdeckung sind Pfannen im gleichen Material wie beim Hauptbaukörper zu verwenden.

4. Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur zu den seitlichen Parzellengrenzen hin zulässig. Ihre Länge darf max. 2,50 m, ihre Höhe max. 2,00 m über Gelände betragen. Sie sind als Mauerwerk bzw. als Holzkonstruktion auszuführen.

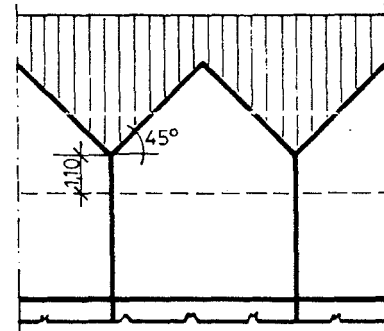
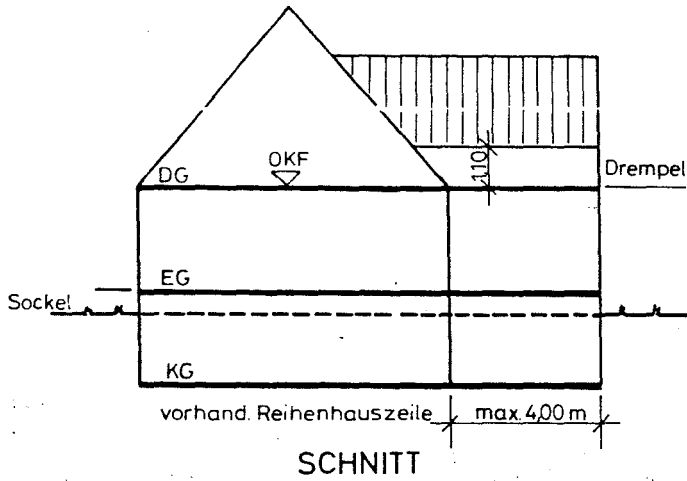
5. Garagen und Stellplätze

- Garagenhöfe können auch als offene, überdachte Stellplatzhöfe ausgebildet werden. Dabei sind die äußeren Umfassungswände der Anlage als mind. 2,0 m hohe Wände (Mauern oder Holzkonstruktionen) auszubilden.
- Garagenhöfe sind einheitlich in Material und Dachform zu gestalten.
- Die Dächer der Garagen in den Gemeinschaftsgaragenanlagen sind als begrünte Dächer (Dachbegrünung) auszubilden.

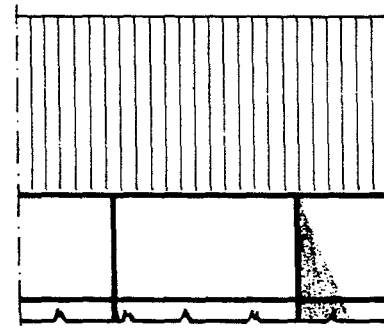
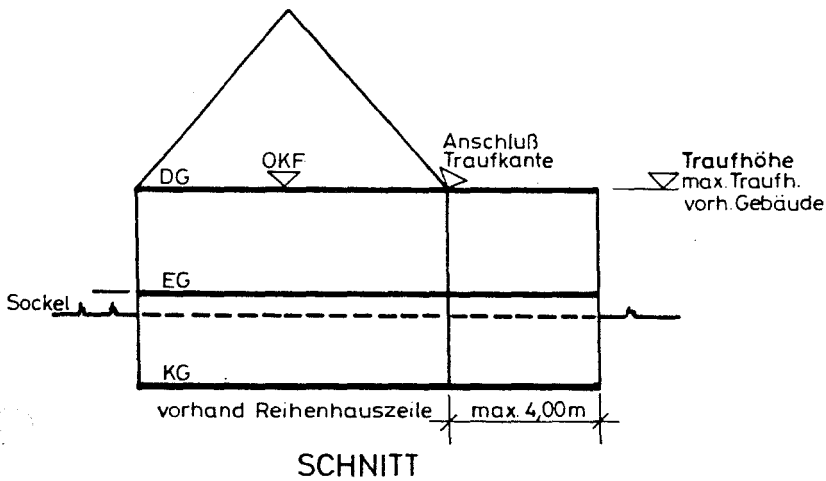
61 - Stadtplanungsamt
Lübeck, den 21.10.1987
Ls/Sch

Bebauungsplan 29.28.00 Samlandstraße / Trakehnenweg
 Anlage zum Teil B Text I Pkt.2.2 und 3.1a sowie II Pkt.2
 Erläuterung zum allgemeinen Wohngebiet WA¹-Gartenseitige
 Anbauten

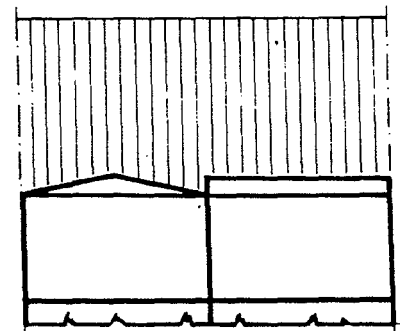
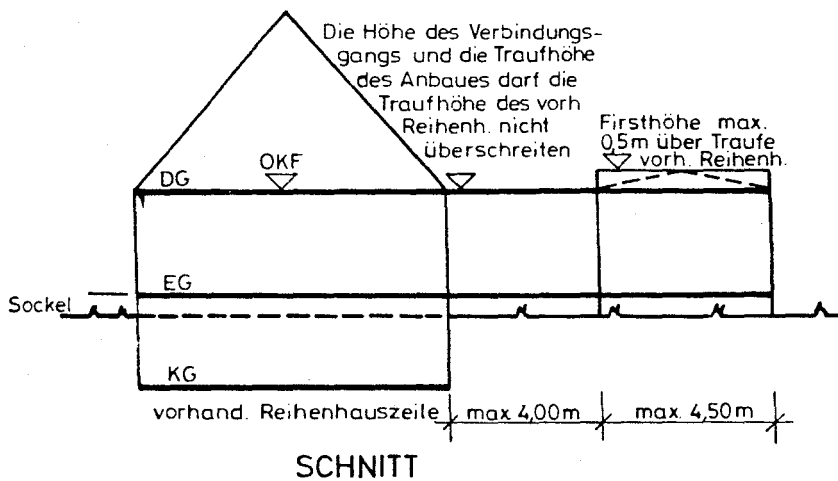
Lösung A



Lösung B



Lösung C (Atrium)



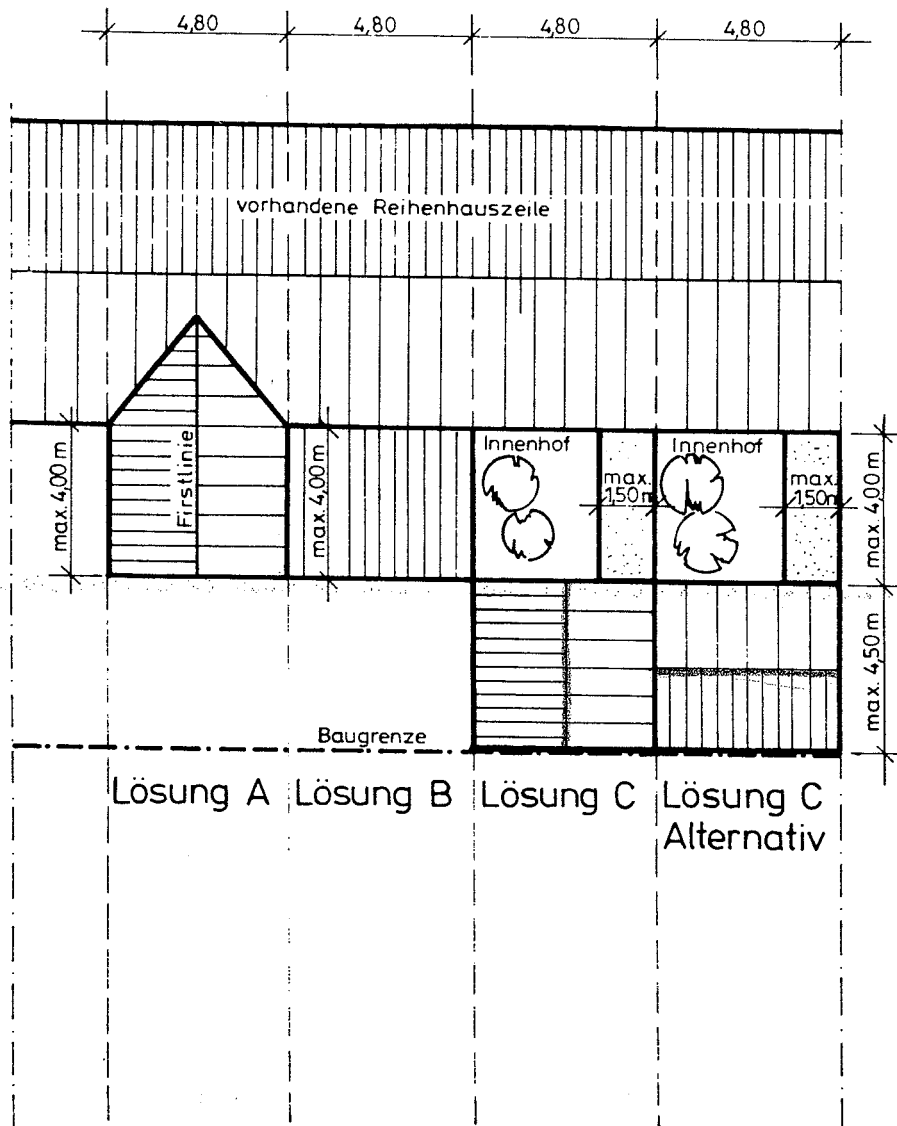
Alternative Firstrichtung

M. 1:200

Bebauungsplan 29.28.00 Samlandstraße / Trakehnenweg
Anlage zum Teil B Text I Pkt.2.2 und 31a sowie II Pkt 2
Erläuterung zum allgemeinen Wohngebiet WA¹-Gartenseitige
Anbauten

Lösungen A/B/C

(Atrium)

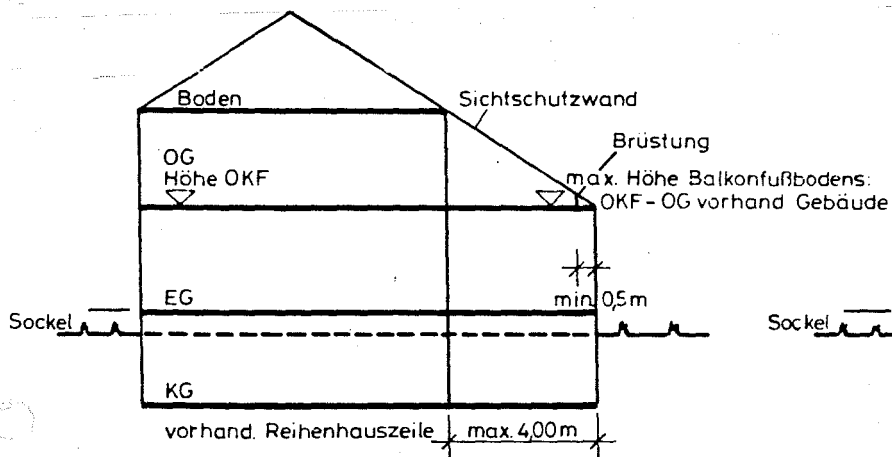


M. 1:200

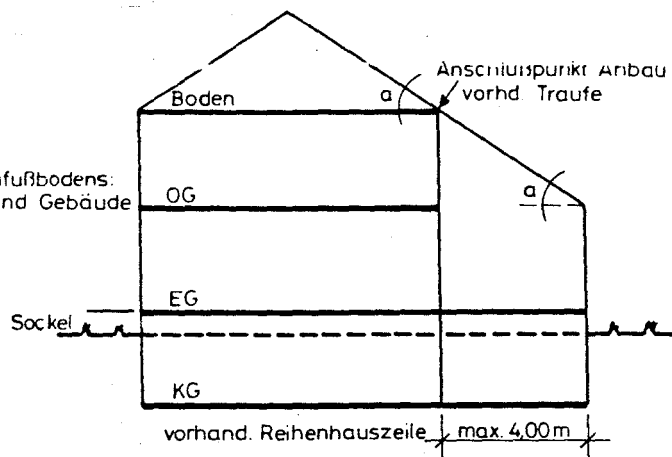
Bebauungsplan 29.28.00 Samlandstraße / Trakehnenweg
 Anlage zum Teil B Text I Pkt.2.3 und 3.1b sowie II Pkt.2
 Erläuterung zum allgemeinen Wohngebiet WA²-Gartenseitige
 Anbauten

Lösung D

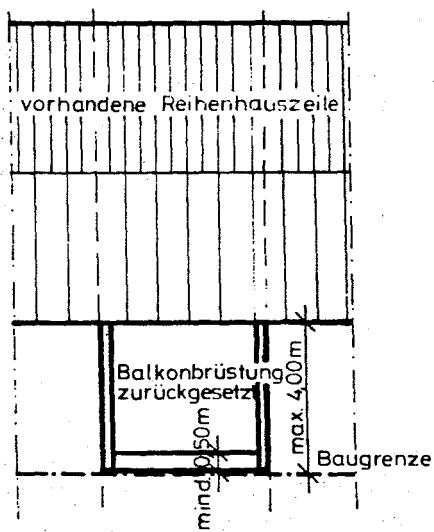
Lösung E



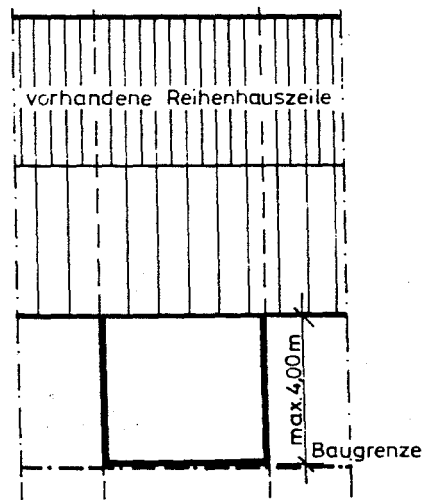
SCHNITT



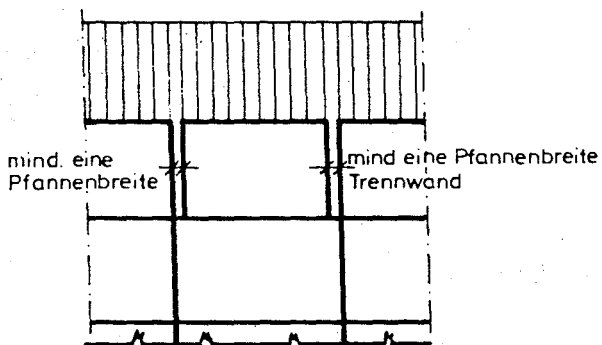
SCHNITT



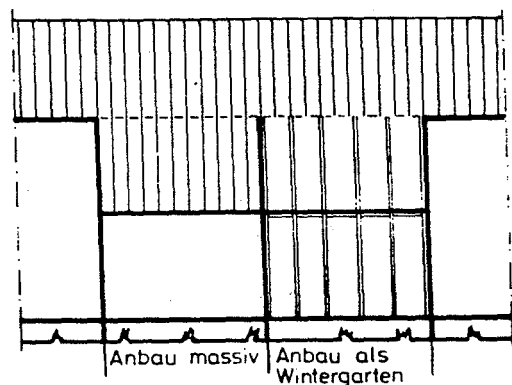
GRUNDRISS



GRUNDRISS



ANSICHT



ANSICHT