

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## Teil B

### Text zum Bebauungsplan 32.29.00 – Steenkamp/Kowitzberg

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung

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

##### 2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.  
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

##### 3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Höhe der baulichen Anlagen

Traufhöhe I-geschossig	maximal	3,50 m
II-geschossig	maximal	6,00 m

über vorhandenem Gelände.  
(§ 16 (4) BauNVO)

##### 4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1 In den WA2- und WA6-Gebieten dürfen die vorderen und rückwärtigen Baugrenzen ausnahmsweise eingeschossig und mit einer max. Breite von 6,00 m pro Grundstück um max. 2,00 m überschritten werden.  
(§ 23 (3) BauNVO)

4.2 Im WA1-, WA9- und WA10-Gebiet dürfen die hinteren Baugrenzen ausnahmsweise eingeschossig und mit max. 50% der Breite der jeweiligen Gebäudeeinheit um 2,00 m überschritten werden.  
(§ 23 (3) BauNVO)

##### 5. Bauweise, abweichend

Im WA5-Gebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dabei ist neben der offenen Bauweise bei Einzelhäusern auch eine einseitige sowie bei Doppelhäusern auch eine beidseitige Grenzbebauung zulässig.  
(§ 22 (4) BauNVO)

- 99
6. **Breite der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB**  
In den allgemeinen Wohngebieten WA9 und WA10 darf die Breite der Baugrundstücke von 5,50 m nicht unterschritten werden.
  7. **Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO**  
In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen, genehmigungsfreie Gartenhäuschen und überdachte Freisitze bis zu einer Fläche von 12m<sup>2</sup>.
  8. **Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrt § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO**
    - 8.1 In den WA-Gebieten sind Stellplätze mit Schutzdach/Garagen nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen und - außer in den WA4-, 5- und 9-Gebieten - innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind unzulässig.
    - 8.2 In den WA1- und WA10- Gebieten sind Garagen und Stellplätze mit Schutzdach auch in Verlängerung der Flucht der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.
    - 8.3 Im WA4- und WA9-Gebiet sind die Zufahrten und Garagen von jeweils zwei nebeneinander liegenden Grundstücken zusammenzufassen.
    - 8.4 Im WA4- und WA9-Gebiet sind die Stellplätze mit Schutzdach/Garagen mit einer ein- oder zweiseitigen Grenzbebauung direkt an der/den seitlichen Grundstücksgrenze(n) und mit einem Mindestabstand von 0,5 m bei Carports und 1,00 m bei Garagen von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
  9. **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) 10 BauGB
  10. **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
Die Straßen 629 und 630 sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 42 (4 a) StVO als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden.
  11. **Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB**
    - 11.1 **Sukzessionsflächen**  
Die mit Ziffer 1 und 1 a bezeichneten privaten bzw. öffentlichen Grünflächen sind außer der Anpflanzfläche für Knicks und der festgesetzten flächigen Gehölzpflanzungen auf der 1 a Fläche der

spontanen Vegetation zu überlassen.

Ein 5 m breiter Abstandsstreifen zu den Knicks ist von Verbuschung freizuhalten.

11.2 Öffentliche Grünflächen zwischen den Baugebieten

Die mit Ziffer 3 bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind außer den Anpflanzflächen für Gehölze als Extensivwiesen anzulegen und durch 1-bis 2-malige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes im Jahr zu pflegen. Jeglicher Düngereinsatz ist nicht zulässig.

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die festgesetzten Schallschutzeinrichtungen (Wand bzw. Wall und Wand) müssen ein Schalldämmmaß von mind. 30 dB(A) aufweisen.

13. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung § 9 (1) 25 a + b BauGB

13.1 Anpflanzen von Knicks

Die mit Ziffer 5 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind dem Grünordnungsplan entsprechend mit einem als Wallhecke auszubildenden Knick aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Zu verwendende Gehölze: Spitzahorn, Bergahorn, Moorbirke, Rotbuche, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Winter-Linde, Sommer-Linde, Feldahorn, Weißdorn, Hainbuche, Trauben-Kirsche, Espe, Eberesche, Hasel, Hartriegel, Besenginster, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Liguster, Schlehe, Faulbaum, Brombeere, Himbeere, Hundsrose, Öhrchenweise, Solweide, Aschweide, Schneeball, Wolliger Schneeball in Gruppen zu 8-10 Stck., 80% Jungpflanzen, 20% leichte Heister.

13.2 Öffentliche Grünfläche

13.2.1 Auf der mit Ziffer 1 a bezeichneten öffentlichen Grünfläche mit Anpflanzungsfestsetzungen sind auf min. 50% der Grünflächen flächige Gehölzpflanzungen aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen (entsprechend dem GOP) in einem artgerechten Pflanzabstand anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Zu verwendende Gehölze: Roßkastanie, Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn, Rot-Dorn, Hainbuche, Rot-Buche, Esche, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Mehlsbeere, Schwedische Mehlsbeere, Silber-Weide, Winter-Linde, Sommer-Linde.

Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm.

13.2.2 Auf den mit Ziffer 3 bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind an den Übergängen zu den Baugrundstücken gruppenweise flächige Gehölzpflanzungen aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen

(entsprechend dem GOP) in einem artgerechten Pflanzabstand zu pflanzen und dauernd zu unterhalten; auf den übrigen Flächen sind Einzelbäume und Baumgruppen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (entsprechend GOP) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.  
Zu verwendende Gehölze: siehe Ziffer 13.2.1

13.2.3 Auf den mit Ziffer 4 bezeichneten öffentlichen Grünflächen mit Anpflanzungsfestsetzungen sind flächige Gehölzpflanzungen aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen (entsprechend dem GOP) in einem artgerechten Pflanzabstand anzulegen und dauernd zu unterhalten.  
Zu verwendende Gehölze: siehe Ziffer 13.1

13.3 Private Grünflächen

Auf den mit Ziffer 2 bezeichneten privaten Grünflächen mit Anpflanzungsfestsetzungen ist zusammen mit einem Landschaftsrasen D (DIN 18917) eine Obstwiese anzulegen. Die Obstbäume sind in einem artgerechten Pflanzabstand zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

13.4 Lärmschutzpflanzung

Auf den festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind flächige Gehölzpflanzungen aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen (entsprechend dem GOP) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind überwiegend Gehölze mit großen Blättern und einem hohen Laubanteil zu verwenden.  
Gehölzauswahl: siehe Ziffer 13.1

13.5 Einzelbäume in Straßenräumen

13.5.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Howingsbrook und Kowitzberg sind einseitig (entsprechend dem GOP) in einem Höchstabstand von 10 m Winterlinden mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

13.5.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße 629 sind einseitig innerhalb des Parkstreifens in einem Höchstabstand von 8 m Schwedische Mehlbeeren mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

13.5.3 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße 630 sind einseitig innerhalb des Parkstreifens in einem Höchstabstand von 8 m Rotdorn mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

13.6 Einzelbäume auf Baugrundstücken

13.6.1 Auf den Grundstücken ist für jede angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

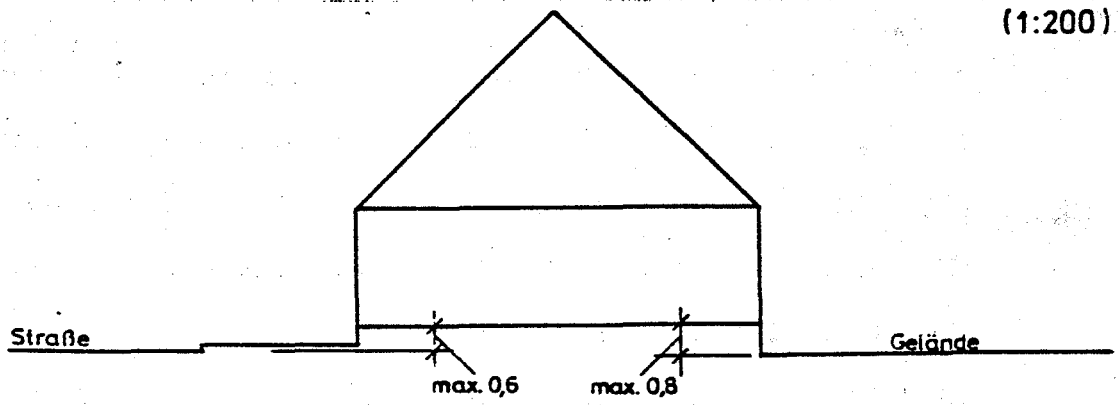
13.6.2 Im WA5-Gebiet sind auf den festgesetzten Baumstandorten heimische standortgerechte Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

13.7 Fassadenbegrünung

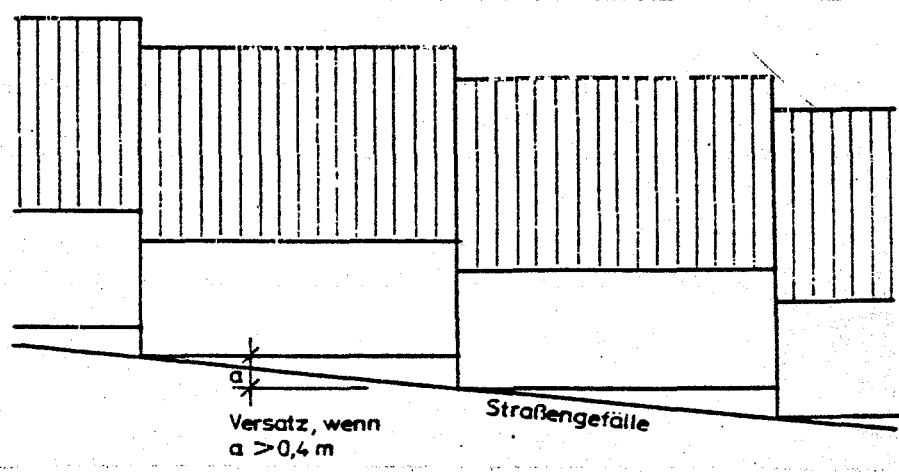
Die Stellplätze mit Schutzdach, Garagen bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen im WA4-, WA5- und WA9-Gebiet sind außerhalb der notwendigen Öffnungen mit Kletterpflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu begrünen und dauernd zu unterhalten. Zu verwendende Kletterpflanzen: Anemonen-Waldrebe, Baumwürger, Efeu, Kletter-Hortensie, Wilder Wein, Knöterich.

14. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

- 14.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bei Wohngebäuden im Mittel nicht mehr als 0,6 m, bei Garagen max. 20 cm über der mittleren Höhenlage der zugeordneten Erschließungsanlage liegen.
- 14.2 Sockelhöhen (Differenz zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und Oberkante Gelände) dürfen nicht mehr als 0,80 m betragen. Geringfügige Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Geländebeziehungen dies erfordern und dies durch einen Geländeschnitt nachgewiesen wird.
- 14.3 Bei fallendem bzw. steigendem Gelände muß bei Hausgruppen oder Hauszeilen bei jeder Hauseinheit eine Anpassung an das Straßengefälle erfolgen.
- 14.4 Dieser Versprung kann unterbleiben, wenn die Differenz weniger als 0,4 m beträgt.
- 14.5 Abtragungen und Auffüllungen des Geländes von mehr als 0,7 m Höhe bzw. Tiefe sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen die Höhe von 1,0 m über der mittleren Höhenlage der Erschließungsanlage nicht überschreiten.



(1:200)



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

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind naturnah ausgebildete Anlagen und Einrichtungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, wie z. B. Gräben, Versickerungsmulden u. ä. zulässig.

**II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 (4) BauGB, § 82 Landesbauordnung für Schl.-Holst. (LBO) vom 24.02.1983 (GVBl. Schl.-Holst., Nr. 15 S. 86)

**1. Dächer**

- 1.1 Die Dächer der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten und deren Anbauten sind als rote Pfannendächer (RAL 2002, 3000, 3011, 3013, 3016) zu erstellen. Für die Hausgruppen innerhalb der jeweiligen Baugebiete sind einheitliche Materialien und Farben für die Dachpfannen zu verwenden.
- 1.2 Bei Anbauten an zweigeschossigen Hauptbaukörpern sind nur Pultdächer mit der Dachneigung des zugeordneten Hauptbaukörpers zulässig. Ausgenommen hiervon sind Wintergärten und Abweichungen bei den in die Hauptbaukörper integrierten Garagen.
- 1.3 Kollektoren oder Schrägverglasungen sind bis zu einem Umfang von 50% auf der südost- bis südwestorientierten Dachfläche zulässig.

**2. Einfriedigungen**

- 2.1 Im WA4-Gebiet sind Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie als Mauern aus roten bis braunroten Ziegeln gem. Farbmuster RAL 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016 herzustellen.
- 2.2 Andernfalls sind Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen 629, 630 und der Wege Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Zusätzlich kann auf der inneren (privaten) Seite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.
- 2.3 Einfriedigungen sind bis max. 1,80 m Höhe über Terrain zulässig.

**3. Garagen/Garagenhöfe**

- 3.1 Garagen/Garagenhöfe können auch als offene, überdachte Stellplatzhöfe/Stellplätze hergestellt werden. Dabei sind die äußeren Umfassungswände der Anlage als mind. 1,80 m hohe Wände (Mauer oder Holzkonstruktion) auszubilden.
- 3.2 Unverkleidete Betonfertiggaragen sind unzulässig.
- 3.3 Die Gemeinschaftsgaragenanlage ist im Material und Farbe einheitlich und mit einem geneigten Dach von min. 15° herzustellen.

4. **Sichtschutzwände**

Sichtschutzwände sind nur zu den seitlichen Parzellengrenzen zulässig. Ihre Länge darf max. 2,50 m (vom Baukörper), ihre Höhe max. 2,00 m über Erdgeschoßfußboden betragen. Sie sind aus Holz oder im gleichen Material wie die Hauptbaukörper herzustellen.

5. **Außenanlagen**

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

Lübeck, **21. Mai 92**  
61 - Stadtplanungsamt  
hdg/Ru

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt  
In Vertretung Im Auftrag

*Zahn*  
Dr. - Ing. Zahn

*Bruckner*  
Bruckner

