

# Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung) geändert durch Bebauungsplan 32.41.00

# 13

## SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

### TEIL B

#### Bebauungsplan 32.51.09 - Moorredder/Brodtener Kirchsteig/Mühlenberg

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind - bis auf das allgemeine Wohngebiet WA 1 - die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.  
§ 1 (6) BauNVO

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 3 und Nr. 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. Die Ausnahme gemäß § 4 (3) Nr. 4 ist allgemein zulässig.  
§ 1 (6) BauNVO

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für Anlagen der zulässigen Gartenbaubetriebe bis zu einer GRZ von max. 0,4 überschritten werden.  
§ 16 (6) BauNVO

2.2 Grundfläche  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und Wa 5 bleibt die Fläche von Garagengeschossen bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt.  
§ 21 a (3) BauNVO

2.3 Geschoßfläche  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 bleibt die Fläche von Garagengeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.  
§ 21 a (4) BauNVO

##### 2.4 Höhe der baulichen Anlage

2.4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 wird die Traufhöhe der zweigeschossigen Bauteile auf max. 6,0 m über Terrain festgesetzt. Sie darf für Brüstungselemente um max. 1,0 m überschritten werden.  
§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

2.4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 wird die Traufhöhe der dreigeschossigen Bauteile auf max. 9,00 m über Terrain festgesetzt.  
§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

# Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung) geändert durch Bebauungsplan 32.41.00

- 2.4.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 wird die Firsthöhe auf max. 10,00 m über Terrain festgesetzt.  
§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen

### 3.1 Bauweise

In dem Gebiet mit der Festsetzung a (abweichende Bauweise) sind bei der Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50 m zulässig.  
§ 22 (4) BauNVO

### 3.2 Überschreitungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 dürfen die vorderen und hinteren Baugrenzen für verglaste Wintergärten in einer Breite von max. 3,50 m um max. 1,50 m überschritten werden, hiervon ausgenommen sind die straßenseitigen Baugrenzen entlang des Brodtener Kirchsteigs.  
§ 23 (3) BauNVO

- 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Anlagen der zulässigen Gartenbaubetriebe (Gewächshäuser, Treibhäuser) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.  
§ 23 (3) BauNVO

### 3.4 Nebenanlagen

- 3.4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind überdachte Fahrradabstellanlagen, Einfriedigungen und Terrassentrennwände in einer Länge und Höhe von max. 2 m.  
§ 14 (1) BauNVO

### 3.5 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- 3.5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 sind Stellplätze und Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen unzulässig.  
§ 12 (6) BauNVO

### 3.5.2 Zu- und Abfahrt-Gemeinschaftstiefgarage

Im WA 4-Gebiet ist ausnahmsweise eine weitere (Behelfs-) Zu- bzw. Abfahrt zur Tiefgarage zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen am Brodtener Kirchsteig zulässig, wenn die Realisierung der Tiefgarage in Bauabschnitten erfolgt.  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

### 3.5.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

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

# Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung) geändert durch Bebauungsplan 32.41.00

4. **Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung**  
Die Planstraße 621 ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 42 (4 a) StVO als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden.  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1 Die privaten Grünflächen GP 1 und GP 2 sind als Streuobstwiesen herzurichten, zu erhalten und zu bewirtschaften.

5.2 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingten Verdichtungen in den WA 4-, WA 5- und WA 6-Gebieten wiederherzustellen.

5.3 Die privaten Grünflächen GP 1 und GP 2 und alle nicht überbaubaren oder versiegelten Wohnbauflächen in den WA 4-, WA 5- und WA 6-Gebieten, mit Ausnahme der Fläche für Tiefgaragen, sind nach sanierungsbedingten Maßnahmen mit mindestens 0,40 m kulturfähigem Oberboden abzudecken.

5.4 **Außenanlagen**  
Die Oberflächenbefestigung von Wegen und Freisitzen ist wasserdurchlässig herzustellen.

6. **Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb der WA-Flächen an den Straßen Brodtener Kirchsteig und Mühlenberg (1. Baureihe) sind die besonders schützenswerten Räumlichkeiten (Schlafräume, Kinderzimmer) auf den straßenabgewandten Seiten anzuordnen. Ausnahmen sind zulässig, sofern durch andere Maßnahmen ein ausreichender Schutz erreicht wird.

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

7.1 Die in der Planzeichnung mit der Signatur eines zu erhaltenden Baumes gekennzeichneten Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen dürfen nicht überbaut werden. Der Abstand zur vorhandenen Baumtraufe (Rand des Kronendurchmessers) muß mind. 3,0 m betragen.  
Bäume innerhalb dieser Flächen können im Einzelfall beseitigt werden, wenn ihre Erhaltung eine bauliche Entwicklung unzumutbar behindert oder unmöglich macht. Als Ausgleich sind Ersatzpflanzungen im Sinne der Stadtverordnung zum Schutz der Bäume der Hansestadt Lübeck in der zum Zeitpunkt der Ersatzvornahme gültigen Fassung vorzunehmen.

7.2 Für die in der Planzeichnung festgesetzten, zu erhaltenden Bäume sind im Falle des Abgangs Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind gleiche Gehölzarten mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu verwenden. Im Kronenbereich der nach Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen unzulässig.

# Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung) geändert durch Bebauungsplan 32.41.00

## 7.3 Bäume im Straßenraum

- 7.3.1 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche "Brodtener Kirchsteig" ist im Park-/Baumstreifen auf der Westseite in einem Abstand von ca. 15 m je ein großkroniger heimischer Laubbaum, unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten, der Beleuchtung sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 7.3.2 Innerhalb der Straße 621 sind im Park-/Baumstreifen mind. 4 standortgerechte, einheimische Laubbäume mit mind. 20-25 cm Stammumfang zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 7.4 Auf den privaten Grünflächen GP 1 und GP 2, die als Streuobstwiese herzurichten sind, sind jeweils mindestens 10 standortgerechte, einheimische Laubbäume bzw. Obstbäume mit mind. 18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
- 7.5 Auf den Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze aus Arten des "reichen Schlehens- und Haselknicks" in einem artgerechten Pflanzabstand zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 7.6 Die in der Planzeichnung mit GTGa gekennzeichneten Flächen sind oberhalb der Tiefgaragen auf einer mind. 0,50 m starken durchwurzelbaren Bodensubstratschicht gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- 7.7 Auf der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - sind mindestens 8 standortgerechte, einheimische Laubbäume bzw. Obstbäume mit mind. 18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
- 7.8 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte - sind mind. 6 standortgerechte, einheimische Laubbäume bzw. Obstbäume mit mind. 18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 7.9 In den WA 4 und WA 5-Gebieten sind zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der GTGa-Fläche jeweils 2 standortgerechte, heimische Laubbäume mit min. 20-25 cm Stammumfang zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 7.10 Die der Planstraße 621 zugewandten Gebäudeaußenwände - Gebäudegiebel - sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 4 m Wandlänge ist min. 1 Pflanze anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

## II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

### 1. Dächer

In den WA 4, WA 5 und WA 6 Gebieten sind die Dächer in max. III-geschossigen Bereich nur als Pultdächer, im max. II-geschossigen Bereich nur als Flachdächer (Dachterrassen) zulässig.

Dachausschnitte und Dachaufbauten - außer erforderlich technischen Anlagen - sind unzulässig.

Als Dacheindeckung sind nur Metallbahnen zulässig.

# Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung) geändert durch Bebauungsplan 32.41.00

## 2. Einfriedigungen

- 2.1 Einfriedigungen zwischen den Wohnbauflächen WA 4 und WA 5 und der privaten Grünflächen GP 1 und auf der privaten Grünfläche GP 1 sind unzulässig.
- 2.2 Zwischen der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - und der privaten Grünfläche GP 1 sind durchgehende bauliche und pflanzliche Einfriedigungen zur Abgrenzung des Kinderspielbereiches nicht zulässig.

## 3. Außenanlagen

Zulässige Materialien für Wege, Freisitze:

- kleinteilige Pflasterungen mit Fuge, wassergebundene Decke und Schotterrasen.

Lübeck, den 20. Dezember 1993  
61 - Stadtplanungsamt  
hdg/Ru

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Im Auftrag



Dr.-Ing. Zahn



Bruckner

