

## Anlage 1: Textliche Festsetzungen

### SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

#### TEIL B

#### Text zum Bebauungsplan 32.58.00 – St.-Jürgen-Straße / Hoffmannskoppel -

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.  
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

##### 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

##### 3 Maß der baulichen Nutzung

###### 3.1 Höhe baulicher Anlagen

In den allgemeinen Wohngebieten der Bezeichnung WA 1 beträgt für Gebäude mit zwei Vollgeschossen die höchstzulässige Traufhöhe (TH) 6,00 m und die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 8,00 m, jeweils bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in Fassadenmitte.

Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches. Bei Pultdachkonstruktionen gilt als Firsthöhe der höchste Punkt des Daches im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

###### 3.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Bei Wohngebäuden muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) mindestens 3,50 m über Normalnull (üNN) betragen.  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

##### 4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 4.1 Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist je Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ein Geräteschuppen, Gartenhaus oder eine vergleichbare Nebenanlage von nicht mehr als 8 m<sup>2</sup> zulässig.
- 4.3 Auf dem Flurstück 74/1 ist die Errichtung eines Schiffssignalmastes mit einer Höhe von max. 25,00 m üNN zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
Die Straßen "Planstraße 767" und "Planstraße 768" sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 42 Abs. 4a STVO als verkehrsberuhigter Bereich herzustellen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
Die mit "GFL" bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Hansestadt Lübeck-Entsorgungsbetriebe zu belasten. Die Trassenbreite beträgt 3,00 m.
- 7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**  
Im Plangebiet sind Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Notwasserwege) allgemein zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG und sonstige Gefahren sowie die zu treffenden baulichen Vorkehrungen**
- 8.1 Auf der mit "LW" bezeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,00 m, jeweils gemessen über der Gradientenlinie der Ivendorfer Landstraße, anzulegen.  
Ausnahmsweise kann die Errichtung einer Lärmschutzwand bzw. Wall-Wand-Kombination in gleicher Höhe zugelassen werden.
- 8.2 In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen "LPB III" gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Gebäuden:  
Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Fenster, Lüftungen) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von 35 dB (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird.  
Die Außenbauteile von Büroräumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von 30 dB erreicht wird.
- 8.3 In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen "LPB IV" gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Gebäuden:  
Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Fenster, Lüftungen) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von 40 dB (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird.  
Die Außenbauteile von Büroräumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von 35 dB erreicht wird.
- 8.4 In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.
- 8.5 Innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind Kellergeschosse unzulässig. Die Errichtung von Kellergeschossen kann nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Ausführung als weiße Wanne erfolgt, bzw. die Richtlinien und Normen für Abdichtung gegen drückendes Wasser erfüllt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft**

- 9.1 Die Flächen für zulässige Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Carports, Stellplätze, Zufahrten etc.) sind wasserdurchlässig herzustellen. Ausnahmsweise können bis zu höchstens 50% als versiegelte Flächen hergestellt werden.
- 9.2 Die Durchwegung der privaten Grünfläche ist in der erforderlichen Breite wasserdurchlässig herzustellen.  
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

**10 Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Bindungen für die Erhaltung**

- 10.1 Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.  
20% der Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe Pflanzliste 1 im Anhang der Begründung).  
Der Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.
- 10.2 Der auf der mit "LW" bezeichneten Fläche anzulegende Lärmschutzwall entlang der Ivendorfer Landstraße ist als Erdwall anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe Pflanzliste 1 im Anhang der Begründung), hierunter mindestens 64 Bäume. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.
- 10.3 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu pflegen und naturnah zu entwickeln.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

**II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 4) BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)

**1 Dächer**

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten der Bezeichnung WA 1 sind für die Dächer aneinander grenzender Doppelhäuser einheitliche First- und Traufhöhen, sowie einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten der Bezeichnung WA 1 und WA 2 sind Dacheindeckungen aus glasierten Dachziegeln unzulässig.

**2 Außenwände**

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten der Bezeichnung WA 1 sind für die Außenwände aneinander grenzender Doppelhäuser einheitliche Materialien und Farben für die Fassade zu verwenden, geringe Farbabstufungen sind zulässig.

**Anlage 2: Pflanzliste 1**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus spec.	Kastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmua laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix repens	Kriechweide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball