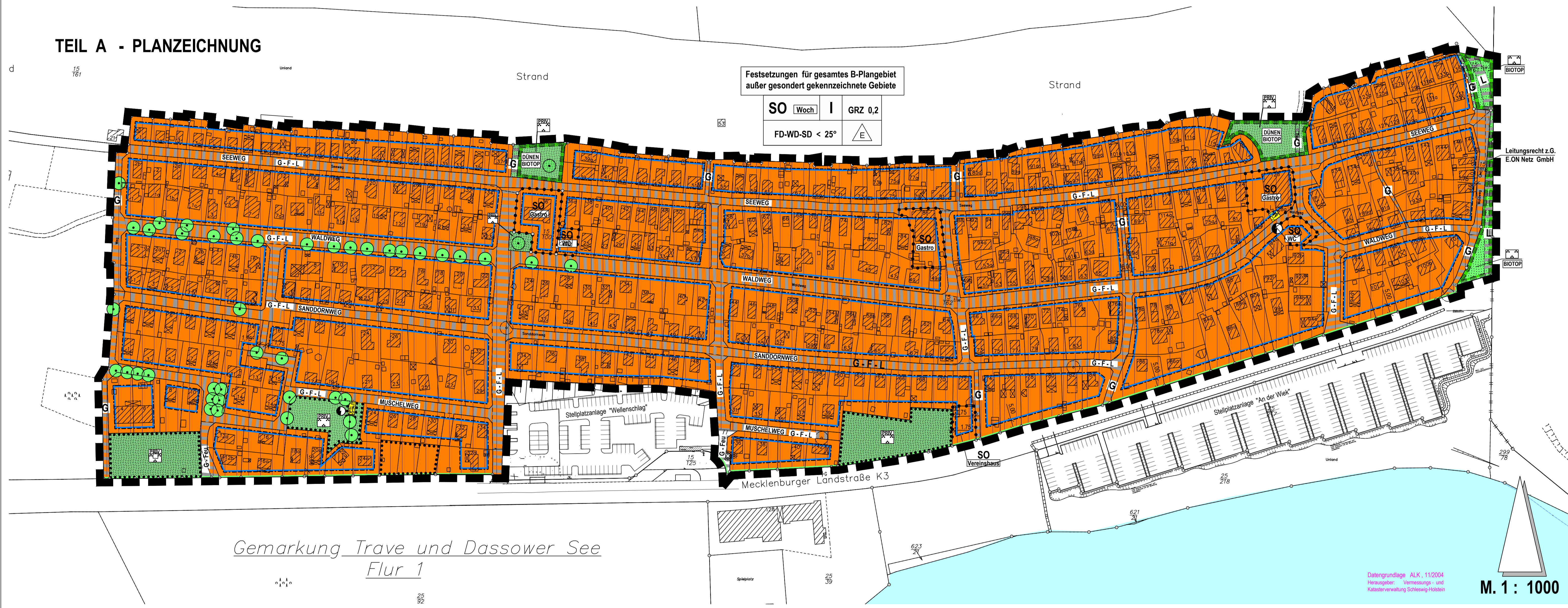


# 33.03.00 WOCHENENDHAUSGEBIET PRIWALL

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## TEIL B - TEXT

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
  - In dem festgesetzten Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, sind Wochenendhäuser zulässig.
  - Wochenendhäuser sind nur als Einzelhäuser mit jeweils einer Nutzungseinheit pro Parzelle zulässig (§ 10 (3) BauNVO).
  - auf den Parzellen Seeweg 36, 86 und 128 sind ausnahmsweise Gewerbebetriebe für die gastronomische Versorgung und die des täglichen Bedarfs zulässig
  - auf den Parzellen Waldweg 25 a und 94 d sind öffentliche Toiletten zulässig
  - auf der Parzelle Sanddornweg 72 a ist die Errichtung eines Vereinshauses zulässig (§ 14 (2) BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Wochenendhäuser**
    - Die zulässige Grundfläche eines Wochenendhauses darf 35 m<sup>2</sup> überschreiten.
    - Überdachte Freisitze / verglaste Anbauten**
      - Zusätzlich sind je Parzelle max. 10 m<sup>2</sup> überdachte Freisitze oder verglaste Anbauten zulässig, die keine Aufenthaltsräume im Sinne der Landesbauordnung sind, z. B. unbeheizte Wintergärten.
    - Keller**
      - Keller dürfen die Außenkanten der Wochenendhäuser einschließlich der überdachten Freisitze oder verglasten Anbauten nicht hinausragen.
    - nicht überdachte Freisitze**
      - Die nicht überdachten Freisitze dürfen eine versiegelte Fläche von 15 m<sup>2</sup> bei einer Parzellensfläche bis zu 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Auf Parzellensflächen, die größer als 200 m<sup>2</sup> sind, dürfen 8% der Grundfläche für Freisitze versiegelt werden.
    - Ausnahmsweise zulässige Gastronomiebetriebe**
      - Die ausnahmsweise zulässigen Gastronomiebetriebe, die der gastronomischen Versorgung und des täglichen Bedarfs dienen, sind begrenzt auf 185 m<sup>2</sup> Grundfläche der Betriebsgebäude einschl. max. 35 m<sup>2</sup> Fläche für betriebsbedingten Aufenthalt und Sozialräume.
    - Ausnahmsweise zulässige öffentliche WC-Anlagen**
      - Die erforderlichen öffentlichen Toilettenanlagen dürfen 30 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschreiten.
    - Vereinshaus**
      - Das Vereinshaus ist bis 150 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig (§ 16 (2) BauNVO)

- Nebenanlagen**
  - In den reduzierten Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sind mit Ausnahme von Einfriedigungen Nebenanlagen unzulässig.
  - Es ist jeweils nur eine untergeordnete, genehmigungsfreie Nebenanlage gem. § 14 (1) BauNVO bis 6 m<sup>2</sup> pro Parzelle zulässig. Auf Parzellensflächen mit mehr als 200 m<sup>2</sup> dürfen die Nebenanlagen bis zu 3 % der Parzellensfläche betragen.
  - Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen. Das gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen.
  - Einrichtungen und Anlagen für Tierhaltung sind unzulässig (§ 14 BauNVO)
- Stellplätze /Garagen**
  - Stellplätze und Garagen sind im Plangebiet unzulässig und außerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Ausgenommen sind die Parzellen, die an die Mecklenburger Landstraße angrenzen und direkt angefahren werden können, sowie die Parzelle Waldweg 102. Dort ist jeweils ein Stellplatz für ein KFZ oder ein Carport mit max. 15 m<sup>2</sup> zulässig (§ 23 (6) BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen**
  - Die Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf das vorhandene Gelände (§ 2 (6) LBO) werden wie folgt festgesetzt:
    - Firsthöhe max. 5,00 m
    - Traufhöhe (Schnittpkt. AK, Dach u. Wand) max. 3,00 m bezogen auf OK, Rohfußboden u. AK Wand
    - Sockelhöhe max. 0,30 m
  - Die gastronomischen Betriebe und das Vereinshaus dürfen ausnahmsweise von den vorgenannten Höhen abweichen, wenn gewerberechtliche Bedingungen es erfordern (§ 16 (3) BauNVO)
- Größe der Parzellen**
  - Wenn Parzellen geteilt oder geändert werden, ist eine Mindestgröße pro Parzelle von 225 m<sup>2</sup> einzuhalten (§ 9 (1) BauGB)

- Anpflanzungen**
  - Wenn an der Mecklenburger Landstraße Sichtschutzwände aufgestellt werden, ist straßenseitig eine Anpflanzung in gleicher Höhenentwicklung vorzunehmen. Zulässige Gehölzarten sind: z.B. Fehlkahorn, Hainbuche, Bläutrotter, Hartriegel, Weißdorn, Stechpalme, Waldhülse, Wald-Kiefer, Schiele, Eibe als gut schnittverträgliche Heckpflanzen und dichtwachsende Rankgewächse. Für freie lockere Heckenaufpflanzungen in Strauchform sollen Bläutrotter Hartriegel, Waldhasel, Weißdorn, Besenroggen, Europ. Pfaffenhütchen, Waldhülse, Wacholder, Rote Heckenkirsche, Schiele, Kreuzdorn, Hundrose, Fälsche Rose, alle ungefüllten Wildrosenarten, Schwarzer Holunder oder Schneeball verwendet werden (§ 9 (9) 25 BauGB)
- FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (4) BAUGB LV. §92 (1) LBO VOM 15.06.2004 (GVOB): SCHL.-H. S.153)**
  - Dachform und -neigung**
    - Es sind nur Flach-, Waln- und Satteldächer mit einer Neigung bis < 25° zulässig.
  - Dachaufbauten**
    - Gäuben, Loggien, Balkone und Dachterrassen o. ä sind unzulässig. Ausnahmsweise sind auf Parzellen an der Mecklenburger Landstraße auf der Seite zur Pötenitzer Wiek Balkone oder Loggien zulässig. Die Balkone dürfen die Giebelseiten nicht überragen.
  - Firstrichtung**
    - Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen. Er kann ausnahmsweise in Querrichtung angeordnet werden, wenn dabei die Nord-Süd-Richtung eingehalten wird und die Nachbargebäude gleichzeitig ausgerichtet sind.
  - Verglaste Anbauten und überdachte Freisitze**
    - Der Glasflächenanteil (o. vergleichbares Material) muß mindestens 75 % der Fassade betragen. Überdachte Freisitze die nachträglich verglast werden, dürfen vorhandene massive Konstruktionsteile beibehalten. Der Anteil der transparenten Flächen sollte 50 % der Fassade betragen und diese 50% nur in begründeten Ausnahmefällen unterschreiten.
  - Abgrabungen**
    - Abgrabungen vor Fensteröffnungen in der Kelleraußenwand sind unzulässig. Zulässig sind Standard-Kellerlichtschächte.

- Einfriedigungen / Sichtschutzwände / Schallschutzwände**
  - Als Abgrenzung zu den Parzellen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände als Holzläufe mit senkrechter Lattung bzw. Rundholz, Maschendrahtzäune und / oder lebende Hecken zulässig. Ausnahmsweise dürfen Sichtschutzwände aufgestellt werden, wenn die Höhe von 1,85 m, die Gesamtlänge der Wände einschließlich Abwinkelungen eine Länge von maximal 6,00 m, nicht überschritten werden. An diesen Sichtschutzwänden sind Konstruktionen für Rankergelände bis zu einer Höhe von 2,30 m zulässig.
  - An der Mecklenburger Landstraße sind Sicht- u. Schallschutzwände in gleicher Höhenentwicklung in der Breite der Parzellen zulässig.
- Werbeanlagen**
  - Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Firm- und Firmenwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen die zulässigen Traufhöhen der Gebäude nicht überschreiten. Werbeschilder sind einzeln in einer maximalen Schriftgröße von 0,4 m auszuführen. Flächig leuchtende Werbeschilder sind nicht zulässig. Ausnahmen können im begründeten Einzelfall zugelassen werden, wenn die architektonische Gestaltung sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.
- Festsetzungen über die Zulässigkeit veringerteter Gebäudeabstände (§ 9 (4) BauGB LV. § 92 (1) LBO vom 15.06.2004 (GVOB): SCHL.-H. S. 153)**
  - Bei gegenüberliegenden Gebäudeaußenwänden mit Öffnungen kann der Gebäudeabstand bis auf 3,50 m verringert werden, wenn die Wände in feuerbeständiger Bauart ausgeführt werden. Wenn mindestens eine sich gegenüberliegende Außenwand aus feuerhemmenden oder brennbaren Baustoffen besteht, bzw. ausgeführt wird, muss der Gebäudeabstand mindestens 6,00 m betragen.
  - In Gebäuden mit reduzierten Abständen dürfen keine Feuerstätten für feste oder flüssige Brennstoffe errichtet werden.

**Nachrichtlich: Katastrophenschutz.**  
Das Gebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Ostsee und Wiek mit einer maximalen Überflutungshöhe von 3,87m über NN. Da die Außenballräume der Wochenendhäuser unterhalb dieser Grenze liegen, ist das Dauerwohnen in diesem Wochenendhausgebiet ausgeschlossen. Um einen minimalen Schutz zu gewährleisten müssen die Räume bis zu einer Höhe von 2,20m über NN Hochwasser sicher sein. Ein aktiver Hochwasserschutz wird nicht betrieben.

## ZEICHENERKLÄRUNG

- SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
- Woch** Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiete
- Vereinshaus** Vereinshaus
- Gastro** Gastronomiebetrieb
- WC** Öffentl. Toilette

- Maß der baulichen Nutzung:** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 14 BauNVO
- I** Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GRZ 0,2** Grundflächenzahl
  - FD-WD-SD < 25°** zulässige Dachform mit Dachneigung als Höchstmaß
  - E** nur Einzelhäuser zulässig

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze**

## Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- Mit Geh- und Fahrradwegen zugunsten der Allgemeinheit, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Pächter, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie für Rettungsfahrzeuge zu belastende Flächen
- Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Mit Leitungsrechten zugunsten E.ON Netz zu belastende Flächen
- Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Zufahrtsrechten zugunsten der Feuerwehr zu belastende Flächen

## Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

## Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Versorgungsfläche Elektrizität

## Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünfläche

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume erhalten
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Zweckbestimmung der Schutzgebiete z. B. Biotop

## Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelands

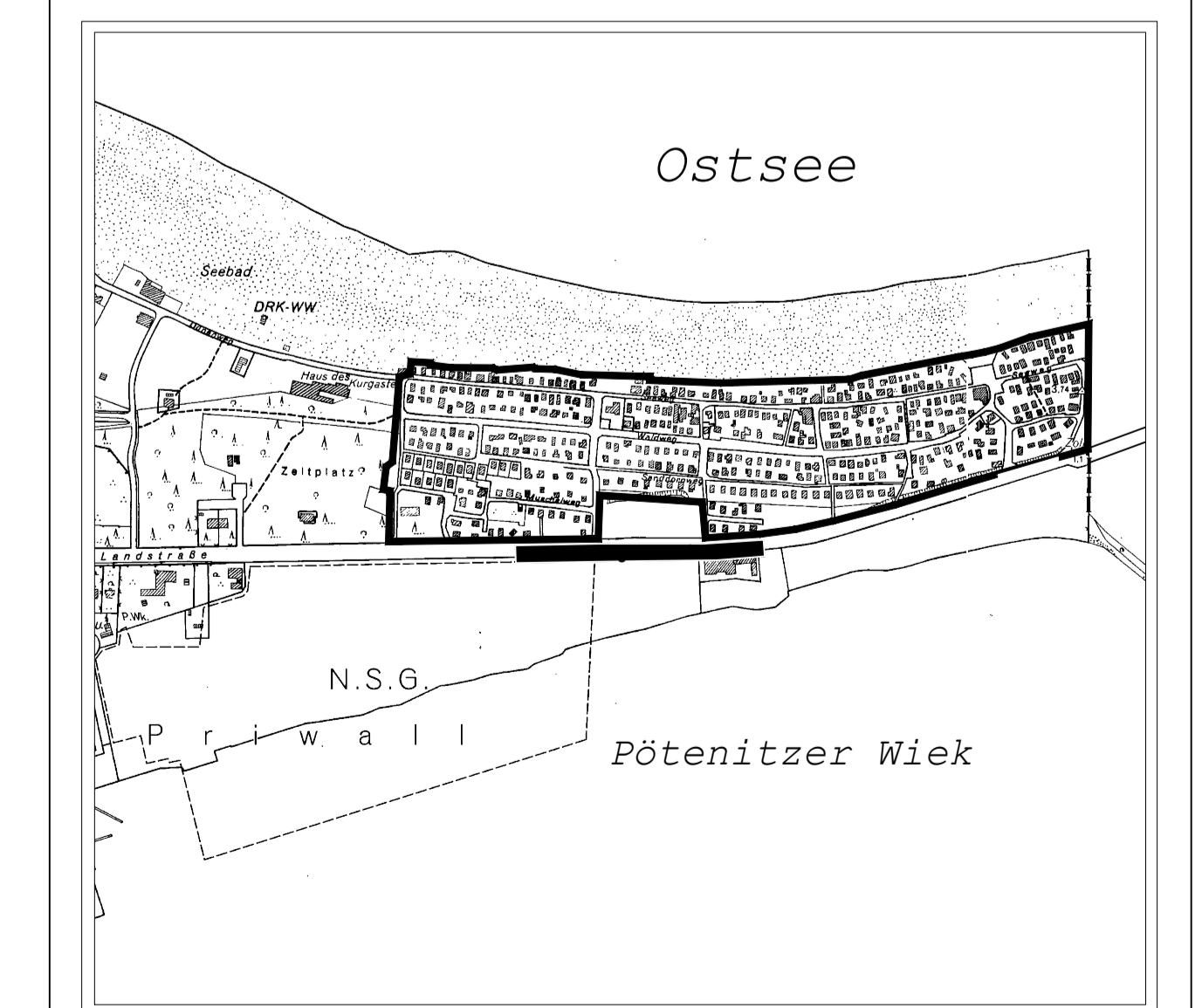
## Planzeichen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- Flurgrenzen
- Flurstücksummern
- vorhandene Bebauung
- künftig entfallende Bebauung
- Angaben in Meter

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Auftragsbeschlusses des Bebauungsplans der Hansestadt Lübeck vom 21.09.2004. Die verbindliche Bestimmung des Abwärtensbereiches ist durch Artikel 6 in der Lübecker Stadtplanung vom 20.06.2004 erlegt.	Lübeck, den 28. März 2006
2. Die Bebauung der öffentlichen Fläche nach § 3 (1) S. 1 BauGB ist vom 02.01.2005 bis einschließlich 19.03.2005 durchzuführen.	Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 06.10.2005 zur Angabe von Stellungnahmen zum Entwurf und der Begründung aufgefordert worden.	Im Auftrag Fritz-Heinz Bohn Beauftragter
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.10.2005 zur Angabe von Stellungnahmen zum Entwurf und der Begründung aufgefordert worden.	Im Auftrag Herbert Schnabel Beauftragter
5. Der Bebauungsplan hat am 02.05.2005 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	L. S.
6. Der Bebauungsplan hat am 02.05.2005 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von allen Interessenten schriftlich oder zur Aktennotiz abgegeben werden können, am 10.05.2005 in der Lübecker Stadtplanung öffentlich bekanntgegeben worden.	L. S.
7. Der kommunale Bebauungsplan vom 10.11.2005 sowie die genehmigten Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bezeichnet.	Lübeck, den 10.03.2006 Herbert Schnabel
8. Die Bürgerstadt hat die vorgeschlagenen Bebauungspläne in Rahmen der Bebauung nach § 10 (3) BauGB sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB am 23.02.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	Lübeck, den 20. März 2006 Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag
9. Die Bürgerstadt hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 23.02.2006 zur Stellungnahme beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.	L. S. Herbert Schnabel
10. Ausfertigung	Lübeck, den 20.03.2006 Der Bürgermeister
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerstadt und die Bestimmung der räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind am 10.04.2006 öffentlich bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verlegung von Vorschriften, einschließlich der entsprechenden Rechtsfolgen gemäß § 2 (5) BauGB sowie auf die Möglichkeit, Einzelbedenken gegenüber dem Entwurf zu machen und das Schreiben einer Anmerkung gemäß § 4 (1) BauGB zu machen, hingewiesen. Die Bekanntmachung ist am 10.04.2006 in Kraft getreten.	Lübeck, den 05. April 2006 Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag
	L. S. Herbert Schnabel

## SETZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN NR. 33.03.00 WOCHENENDHAUSGEBIET PRIWALL



Hansestadt LÜBECK  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 5 - Planen und Bauen  
Bereich 5.610 - Stadtplanung