

# Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung) geändert durch Bebauungsplan 33.10.00

13

## SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

### TEIL B

#### Text zum Bebauungsplan 33.36.01 - Priwall/ehem. Werft

#### I Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.  
(§ 1 (6) BauNVO)
- 1.2 In dem SO-Ferienhaus-/Ferienappartementgebiet sind Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.  
(§ 10 (2) BauNVO)
- 1.3 In dem SO-Gebiet (Seniorenwohnanlage) sind in der parallel zur Mecklenburger Landstraße liegenden überbaubaren Fläche im Erdgeschoß Schank- und Speisewirtschaften zulässig.  
(§ 11 (2) BauNVO)
- 1.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.  
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 1.5 Auf der 1-geschossig überbaubaren Fläche innerhalb des SO-Gebietes Sportboothafen sind neben den landseitig erforderlichen Anlagen und Einrichtungen des Sportboothafens auch Seglermessen/Restaurants zulässig.  
(§ 11 (2) BauNVO)

##### 2. Mindestbreite der Baugrundstücke

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird eine Grundstücksbreite von min. 6,00 m festgesetzt.  
(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

##### 3. Höhe der baulichen Anlagen

Für die Bebauung im Sondergebiet Ferienhaus-/Ferienappartementgebiet wird für die zweigeschossige Bebauung eine Gebäudehöhe von max. 14,50 m und eine Traufhöhe von max. 9,50 m über NN. und für die dreigeschossige Bebauung eine Gebäudehöhe von max. 17,50 m und eine Traufhöhe von max. 12,50 m über NN. festgesetzt.  
(§ 16 (3) BauNVO)



#### **4. Nebenanlagen**

In den allgemeinen Wohngebieten - außer im WA 3-Gebiet - sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen, Sichtschutz- und Trennwände und überdachte Freisitze bis zu einer Fläche von 10 m<sup>2</sup>.  
(§ 14 (1) BauNVO)

#### **5. Stellplätze und Garagen**

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Garagen nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist das WA 3-Gebiet an der Mecklenburger Landstraße und die mit einer Doppelhaus-Bauweise festgesetzten WA-Gebiete.  
(§ 12 (6) BauNVO)

5.2 In dem SO-Gebiet (Seniorenwohnanlage) sind außer der vorgesehenen Zufahrtsrampe für den Haupteingang weitere Zufahrten, u. a. für Anlieferverkehr, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze entlang der Mecklenburger Landstraße nicht zulässig.  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.3 Im SO-Ferienhaus-/Ferienappartementgebiet sind die Zufahrten zu den Tief-/Untergeschoßgaragen bei der straßenbegleitenden Bebauung - Straße 613 - mindestens paarweise zusammenzufassen.  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

#### **6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen innerhalb der Sichtfelder an den Straßenzufahrten sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als 0,7 m Höhe über zugeordneter Verkehrsfläche dauernd freizuhalten.  
(§ 9 (1) 10 BauGB)

#### **7. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Die als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Planstraße 614 ist als eine Allee mit vier Baumreihen und einer mittig angeordneten Fahrbahn auszubilden. Innerhalb dieser Flächen sind mindestens 20 öffentliche Parkplätze herzustellen.  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

#### **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind als eine Sukzessionsfläche - Entwicklungsziel: Verbuschung - auszubilden. Die vorhandenen flächigen

Gehölzbestände sind zu erhalten. Zur Ausbildung eines Waldsaumes ist parallel entlang der südlichen Waldgrenze in einer Mindestdtiefe von 6 m von der vorhandenen Grundstücksgrenze (südliche Plangeltungsbereichsgrenze) - unter Berücksichtigung der Leitungsrechte - eine flächige Anpflanzung mit einheimischen Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand vorzusehen, wobei der Baumanteil ca.15 % beträgt. Die westliche Teilfläche an der Untertrave ist gegenüber den angrenzenden Bauflächen durch einen Schutzzaun abzugrenzen.  
(§ 9 (1) 20 BauGB)

## 9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In den SO-Gebieten Seniorenwohnanlage und Ferienhaus-/Ferienapartmentgebiet sind an den der Trave zugewandten Gebäudefronten aufgrund der Immissionen aus dem Hafenbetrieb für Aufenthaltsräume in Wohnungen bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu schaffen. Die festgestellte Lärmbelastung entspricht dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 und erfordert bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen für die Außenbauteile ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens  $R_w, res = 35$  dB. Dies gilt für ein Verhältnis für Außenwandfläche (einschl. Fenster) zur Grundfläche des Aufenthaltsraumes von 0,8. Für andere Verhältnisse gelten Korrekturwerte zwischen - 3 bis + 5 dB gemäß Tabelle 9 in der DIN 4109. Die erforderliche Pegelminderung kann auch durch eine entsprechende Grundrißanordnung, z. B. Anordnung der Wohn- und Schlafräume und Fassaden- sowie Baukörpergestaltung erreicht werden.  
(§ 9 (1) 24 BauGB)

## 10. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 10.1 In den Längsparkstreifen der Planstraße 613 und des Fliegerweges sind in einem Abstand von max. 15 m heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 10.2 In der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Planstraße 614) sind in vier Baumreihen heimische Laubbäume in einem Abstand von max. 12 m zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 10.3 In der 5 m breiten Stellplatzfläche zugunsten SO-Sportboothafen entlang der Planstraße 613 (nördlich des Waldes) ist je 5 Stellplätze ein Quercus robur (Stieleiche), Qualität: mindestens Hochstamm, 3 x v, m.B., St. U. 18 - 20, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 10.4 Auf der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesenen Platzfläche nördlich des Fleets und westlich des SO-Gebietes (Seniorenwohnanlage) sind Populus tremula (Espe), Qualität: mindestens Hochstamm, 3 x v., m.B., St. U. 18 - 20, in einem Rasterabstand von max. 10 m zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.



- 10.5 Östlich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit (Uferpromenade) sind südlich des Fleets bis zu der überbaubaren Fläche in einem Pflanzabstand von max. 15 m und einem seitlichen Abstand von max. 3 m parallel zu dieser Gehrechtsfläche/Fahrrechtsfläche Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' (Kegelakazie), Qualität: mindestens Hochstamm, 4 x v., m.B., St. U., 18 - 20, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 10.6 In dem Sondergebiet Seniorenwohnanlage und in dem Sondergebiet Ferienhaus-/Ferienappartementgebiet ist pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 10.7 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den Stellplatz/GSt-Anlagen sind mit Sorbus aucuparia (Gewöhnliche Eberesche), Qualität: mindestens 4 x v., m.B., 3 - 4 Gst., 400 - 500, in einem Abstand von max. 12 m und Laubgehölzen (mindestens 50 % einheimische Sträucher) in einem artgerechten Pflanzabstand zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 10.8 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind Quercus robur (Stieleiche), Qualität: mindestens Hochstamm, 3 x v., m.B., St. U. 18 - 20, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.  
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

## 11. Höhenlage

- 11.1 In den Baugebieten müssen Aufenthaltsräume vor Hochwasser bis 2,20 m über NN. gesichert werden. Aufenthaltsräume in Wohnungen müssen die gleiche Sicherung bis 3,87 m aufweisen. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern mindestens ein Aufenthaltsraum in einer Wohnung (z. B. Maisonnettenwohnung, Reihenhäuser o. ä.) über 3,87 m über NN liegen.
- 11.2 Die Oberkante Erdgeschoßfußboden (OKF) in dem Sondergebiet (Seniorenwohnanlage) und dem 3 - 4-geschossigen Bereich des SO-Ferienhaus-/Ferienappartementgebietes entlang des Fleets muß mindestens 3,87 m über NN. liegen.
- 11.3 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Aufschüttungen (Sockelplatte) bei der Seniorenwohnanlage und der 3 - 4-geschossigen Ferienhausbebauung wird eine Mindesthöhe von 3,60 m über NN. festgesetzt.  
(§ 9 (2) BauGB)
12. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Um das Betreten durch die Öffentlichkeit zu verhindern, sind die in der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, durch einen Zaun zu umgrenzen.

## II. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB, § 82 Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.1983 (GVBl. Schleswig-Holstein, Nr. 15, Seite 86)

### 1. Dächer

Die geeigneten Dächer sind als ziegelgedeckte Dächer in den Farben rot bis rotbraun (RAL 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024) zu erstellen.

Für die jeweiligen Hausgruppen sind einheitliche Materialien und Farben für die Dacheindeckung zu verwenden.

### 2. Außenwände

2.1 Als Material für die Außenwände in dem SO-Gebiet Seniorenwohnanlage ist weißes bis hellgraues Mauerwerk zu verwenden. Die Außenwände können auch glatt verputzt und/oder mit weißer bis hellgrauer (RAL 1013, 1015, 7035, 9001, 9002) Farbe gestrichen werden.

2.2 Als Material für die Außenwände des SO-Ferienhaus-/Ferienapartmentgebietes und der WA-Gebiete ist rotes bis braunrotes (RAL 3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 8003, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024) oder weißes bis hellgraues Mauerwerk zu verwenden. Die Außenwände können auch glatt verputzt und/oder mit weißer bis hellgrauer (RAL 1013, 1015, 7035, 9001, 9002) Farbe gestrichen werden.

2.3 Zulässig sind glatte und grobe Putze. Strukturputze wie z. B. Kellen-, Kratz- und Spritzputze sind in allen Baugebieten unzulässig. Andere Materialien sind in allen Baugebieten bis zu 40 % der Fassadenfläche - ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen - zulässig, wenn sie zur Betonung einzelner Bauteile/Baukörper dienen. In den Gebieten mit geschlossener Bauweise sind für die jeweiligen Hausgruppen einheitliche Materialien zu verwenden.

### 3. Gemeinschaftstellplatzanlagen

3.1 Auf den GSt-Flächen in den WA 1- und WA 2-Gebieten sind nur offene, mit einem geeigneten Dach überdachte Stellplätze zulässig, wobei die Anlagen - ausschließlich der Zufahrten - insgesamt allseitig durch Mauern oder eine geschlossene Holzkonstruktion zu den angrenzenden Flächen in einer Mindesthöhe von 1,80 m einzufassen sind.

3.2 Die Gemeinschaftstellplatzanlagen sind im Material einheitlich auszubilden.

### 4. Außenanlagen

4.1 Zulässige Materialien für die Befestigung von Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugängen, Terrassen und sonstigen befestigten Flächen sind: kleinteilige Betonsteine, Ziegelsteine, Natursteine, Rasengittersteine und wassergebundene Decken. Die Oberflächenbefestigung ist - insbesondere bei den Stellplatzflächen - wasserdurchlässig auszubilden.

4.2 Sichtschutzwände sind in einer Länge von max. 2,50 m und einer Höhe von max. 2,00 m zulässig und aus Holz oder im gleichen Material wie die Außenwände des zugeordneten Hauptgebäudes auszubilden.

Lübeck, den 18.02.1991  
61 - Stadtplanungsamt  
Jei/Fen/Ru/wh



Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt  
In Vertretung

*Ulrich Uppel*

Im Auftrag  
*Zahn*

Dr. - Ing. Zahn