

## SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## Teil B

Text zum Bebauungsplan 23.11.00 - Roggenhorster Straße/Birkenkoppel -

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 In den GE-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, bis zu einer Größe von 500 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche zulässig.  
Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind nur in Verbindung mit Herstellung, Wartung und Reparatur der angebotenen Waren und nur bis zu einer Größe von 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.  
(§ 1 (5) und (9) BauNVO)

1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind in dem Baugebiet nicht zulässig.  
(§ 1 (6) BauNVO)

1.3 In den WS-Gebieten sind die Ausnahmen des § 2 (3) BauNVO unzulässig.  
(§ 1 (6) BauNVO)

1.4 In den GE1-Gebieten sind nur solche Betriebe zulässig, deren Lärmemission einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von max. 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts (22.00 - 6.00 Uhr) und von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber nicht überschreitet.  
(§ 1 (4) BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung****2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)**

2.1.1 In den GE-Gebieten mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 34 m ü. NN. können für Silos, Hochlager und sonstige Spezialgebäude Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese Anlagen lediglich einen untergeordneten Teil (bis 20 %) der Betriebsfläche einnehmen, jedoch nur bis zu einer Firsthöhe von max. 42 m ü. NN.

2.1.2 In den Bereichen mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 29 m ü. NN. kann die festgesetzte max. Gebäudehöhe für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude um max. 4 m auf max. 30 % der Betriebsfläche überschritten werden.

2.1.3 Die Firsthöhe der Gebäude in den WS-Gebieten wird auf max. 9,0 m über zugeordneter Fahrbahn festgesetzt.

**2.2 Zulässige Grundfläche**

In den GE-Gebieten sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen GRZ

durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen nur bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,8 und nur dann zulässig, wenn diese Überschreitung durch begrünte Dachflächen im Verhältnis 1 : 2 (d. h. 1 m<sup>2</sup> Überschreitung = 2 m<sup>2</sup> Dachbegrünung), oder durch die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm) im Verhältnis 1 Baum/200 m<sup>2</sup> Überschreitung zusätzlich zu den in den Ziffern 11.2, 11.4, 11.5, 11.6 und 11.7 geforderten Pflanzungen außerhalb der in den Ziffern 11.2, 11.5 und 11.6 bezeichneten Flächen ausgeglichen werden, oder diese über die allgemein zulässige GRZ von 0,7 hinausgehenden Flächen mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung hergestellt werden, wobei die Flächen von PKW-Stellplätzen nach Ziffer II.4 hierfür nicht in Ansatz gebracht werden dürfen.  
(§ 19 (4) BauNVO)

### 3. Bauweise

In den Baugebieten mit der Festsetzung abweichende Bauweise (a) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig. Unter Beachtung der seitlichen Anpflanzungsfestsetzung (Ziffer 11.5) sind ausnahmsweise auch geringere Grenzabstände/einseitige Grenzbebauung zulässig, wenn keine bauordnungsrechtlichen Belange dem entgegenstehen.  
(§ 22 (4) BauNVO)

### 4. Mindestgröße der Baugrundstücke

In den WS-Gebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m<sup>2</sup>.  
(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

### 5. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

#### 5.1 Nebenanlagen

In den GE-Gebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche von max. 2 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 3 m, sowie Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup>.  
(§ 14 BauNVO)

#### 5.2 Garagen und Stellplätze

In den GE-Gebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze Garagen und Stellplätze nicht zulässig. Ausnahmsweise können diese Flächen bis zu 1/3 der Fläche für notwendige, offene Stellplätze verwendet werden, wenn die Anpflanzungsfestsetzungen gemäß Ziffern 11.2 und 11.3 gewahrt bleiben.  
(§ 12 (6) BauNVO)

- 5.3 Nebenanlagen und Garagen im WS-Gebiet  
In den WS-Gebieten sind Nebenanlagen und Garagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedigungen und genehmigungsfreie Gebäude. (§ 12 (6) und § 14 BauNVO)
6. **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
In den WS-Gebieten sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
7. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung**  
In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume. (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
8. **Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
Es ist je Grundstück nur eine Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.  
In den GE-Gebieten sind Grundstückszufahrten nur in einer Breite von max. 6 m unter Berücksichtigung der Straßenbaumpflanzungen zulässig. Ausnahmsweise sind in den GE-Gebieten weitere Grundstückszufahrten oder größere Breiten zulässig, wenn innerbetriebliche Gründe dieses zwingend erfordern und keine sonstigen Belange dem entgegenstehen. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
9. **Flächen zur Regelung des Wasserabflusses**  
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind die erforderlichen (naturnah auszubilden) Anlagen und Einrichtungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wie z. B. Gräben, Versickerungsmulden, Regenrückhaltebecken, Zufahrten u. ä. zulässig. (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
10. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- 10.1 **Private Grünflächen**  
Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche G1 sind die Ackerflächen in Grünland umzuwandeln. Die landwirtschaftlichen Drainagen sind aufzuheben. Jeglicher Dünger- und Herbizideinsatz ist nicht zulässig. Die Flächen sind einer ordnungsgemäßen Weide- und Mähnutzung zuzuführen. Die Weideflächen sind so abuzäunen, daß die angrenzenden Knicks, Kleingewässer und Sukzessionsflächen gegenüber Vertritt und Verbiß geschützt sind.

10.2 Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche G2 sind die Ackerflächen/Ackerbrachen und Feuchtbereiche zu erhalten bzw. der Sukzession zu überlassen. Alle 2-3 Jahre ist eine sporadische Mahd mit Abräumen des Mahdgutes durchzuführen. Die Röhricht- und Schwingrasenvegetation an den Teichen ist der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.

**11. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Bindungen für die Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)**

**11.1 Einzelbäume im Straßenraum**

Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäumen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen beidseitig der Planstraße Nr. 626 in einem Grünstreifen und Höchstabstand von 10 m, beidseitig in einem Parkstreifen der Planstraßen Nr. 631 und 632 in einem Höchstabstand von 20 m untereinander weitere heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume zur Begrenzung der Parkbuchten sind Verschiebungen um max. 5 m zulässig, wenn die Lage von Grundstückszufahrten, die Beleuchtung oder Ver- und Entsorgungsleitungen dieses zwingend erforderlich machen.

Der festgesetzte Höchstabstand von 10 m für die Baumpflanzungen in separaten Grünstreifen kann im Einzelfall auf max. 15 m vergrößert werden, wenn die Lage von Grundstückszufahrten dieses zwingend erforderlich macht.

Zu verwenden sind:

In den Straßen 631 und 632 sowie in den Pflanzstreifen mit 2,50 m Breite: Bergahorn als Hochstamm - mind. 18-20 cm Stammumfang.

In den Pflanzstreifen mit 3,50 m Breite: Bergahorn - Stieleiche - Zitterpappel - Gemeine Esche - Hainbuche als Hochstämme - mind. 18-20 cm Stammumfang.

Im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitung sind anstelle der Einzelbäume geschnittene Hecken (Hainbuche) anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

**11.2 Vorgarten**

In den GE-Gebieten ist innerhalb der festgesetzten Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze ("Vorgarten") mindestens 1/3 der Fläche mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Mindestanteil 1 Baum je 20 m Grundstücksbreite, Standort im Vorgartenbereich variabel) und Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitung ist die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen nicht zulässig.

Zu verwendende Gehölze:

für Baumpflanzungen: Feld- und Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche als Hochstämme - Stammumfang mind. 18-20 cm.

für Strauchpflanzungen: Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Geißblatt, Liguster, Wildapfel, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Filzrose, Brombeere, Weiden, Holunder, Schneeball.

- 11.3 Stellplätze und Lagerflächen  
In den GE-Gebieten sind Stellplatzflächen und Lagerflächen zum öffentlichen Straßenraum durch mindestens 1,50 m hohe Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen abzapflanzen. Diese Festsetzung gilt für die ausnahmsweise zulässigen Stellplätze nach Ziffer 5.2 nur dann, wenn die Stellplatzanlage insgesamt mehr als fünf Stellplätze umfaßt.
- 11.4 Stellplatzflächen  
In den GE-Gebieten ist auf den Stellplatzflächen für mindestens je 6 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.  
Zu verwendende Gehölze: Feld- und Bergahorn, Hainbuche, Baumhasel, Esche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde, Mehlbeere als Hochstämme - mind. 18-20 cm Stammumfang.
- 11.5 Seitliche Grundstücksgrenzen  
Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ist bei Grundstücksbreiten von 50 m und mehr eine Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand und in einer Breite von mindestens 2,00 m anzulegen und dauernd zu unterhalten.  
Zu verwendende Gehölze:  
für Baumpflanzungen: Feld- und Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche als Hochstämme - mind. 18-20 cm Stammumfang.  
für Strauchpflanzungen: Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Geißblatt, Liguster, Wildapfel, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Filzrose, Brombeere, Weiden, Holunder, Schneeball.  
  
Bei einer Grundstücksbreite von weniger als 50 m ist mind. einseitig an einer seitlichen Grundstücksgrenze in einer Breite von mind. 3 m die vorgenannte Bepflanzung anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- 11.6 Hintere Grundstücksgrenzen  
Entlang der hinteren Grundstücksgrenze ist ein Streifen in einer Breite von mind. 2,00 m als Rasen/Sukzessionsfläche anzulegen oder mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu bepflanzen.  
Zu verwendende Gehölze:  
für Baumpflanzungen: Feld- und Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche als Hochstämme - mind. 18-20 cm Stammumfang.  
für Strauchpflanzungen: Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Geißblatt, Liguster, Wildapfel, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Filzrose, Brombeere, Weiden, Holunder, Schneeball.
- 11.7 In den GE-Gebieten ist je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche außerhalb der in Ziffer 11.2 und 11.5 aufgeführten Flächen für Anpflanzungen zusätzlich ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die in Ziffer 11.4 festgesetzte Anpflanzung kann hierfür in Ansatz gebracht werden.  
Zu verwendende Gehölze: Feld- und Bergahorn, Hainbuche, Esche, Rotbuche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde, Roßkastanie, Zitterpappel, Vogelkirsche als Hochstämme - mind. 18-20 cm Stammumfang.

- 11.8 Fassadenbegrünung  
In den GE-Gebieten sind die Fassadenflächen von Lager- und Werkhallen ab einer Länge von 50 m mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Anzupflanzen sind mind. drei Kletterpflanzen je angefangener 10 m Fassadenlänge.
- 11.9 Die Bepflanzungen und Wasserflächen auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sind artgerecht zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Bei notwendigen Neupflanzungen sind Gehölze entsprechend dem Bestand zu nehmen. Ausnahmsweise sind bei entsprechenden Ausgleichs-, Ersatzpflanzungen, Durchlässe (für Wege, Sichtschneisen/-beziehungen) in den bestehenden Knicks zulässig.
- 11.10 Anpflanzungen in öffentlichen Grünflächen  
Entlang der Grenze zu den Gewerbestandstücken sind mind. 5,00 m breite Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand unter Berücksichtigung vorhandener Knicks anzulegen und dauernd zu unterhalten. Zu verwendende Gehölze: siehe Ziffer 11.2  
Außerhalb dieser Anpflanzungsflächen sind zusätzlich großkronige heimische Laubbäume in gruppenweiser oder hainartiger Anordnung zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zu verwendende Gehölze: sh. Ziff. 11.7  
Für die hainartige zu pflanzenden Baumgruppen auf den öffentlichen Grünflächen zwischen den Kleinsiedlungen sind an den Rändern der Kleinsiedlungen blütenreiche und fruchttragende Wild- und Zierobstsorten anzupflanzen.  
Zu verwendende Gehölze: Weidenblättrige Birke, Eberesche, Mährische Eberesche, Vogelkirsche, Zierapfel, Hauszweitsche als Hochstämme - mind. 16-18 cm Stammumfang. Die übrigen Flächen zwischen den Kleinsiedlungen sind mit Landschaftsrasen anzusäen. Ausnahmsweise ist auf den an die WS-Gebiete oder an die privaten Grünflächen direkt anschließenden öffentlichen Grünflächen in einer Tiefe von max. 70 m eine gärtnerische Nutzung zulässig, wenn sonstige öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die übrigen Flächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Entwässerungsanlagen und Wegeflächen als Sukzessionsflächen auszubilden und artgerecht zu unterhalten.  
Im Sicherheitsbereich von Hochspannungsleitungen ist die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen nicht zulässig.

## II. Baugestalterische Festsetzungen

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

### 1. Dächer

In den WS-Gebieten sind Satteldächer mit einer Neigung von mind. 45° zulässig. Die Dächer sind mit anthrazitfarbenen Pfannen zu decken. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen.

### 2. Einfriedungen

- 2.1 In den WS-Gebieten sind als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Zusätzlich kann auf der inneren (privaten) Seite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.

- 2.2 In den GE-Gebieten sind Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie sowie im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Hecken nach Ziffer 11.3.  
Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf oder hinter der vorderen straßenseitigen Baugrenze sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Zusätzlich kann auf der inneren (privaten) Seite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.
- 2.3 Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind in den GE-Gebieten bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
- 2.4 Ausnahmen können in den GE-Gebieten von den unter II Ziffer 2.3 getroffenen Festsetzungen für Einfriedungen auf der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze bis zu max. 4 m Höhe zugelassen werden, wenn die betriebliche Notwendigkeit (z. B. besondere Sicherheitsbedürfnisse) nachgewiesen wird.

### 3. Werbeanlagen

- 3.1 Anlagen der Außenwerbung sind in den GE-Gebieten nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche von max. 2 m<sup>2</sup> und einer Höhe von max. 3 m, sowie Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup>.
- 3.2 Werbeanlagen, die in keinem Bezug zu dem auf dem Grundstück befindlichen Gewerbebetrieb stehen, sind ausgeschlossen.

### 4. Gestaltung der Stellplatzflächen

In den GE-Gebieten sind Stellplätze für PKW mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

### 5. Vorgartengestaltung

Die Flächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind unter Wahrung der in Ziffer 11.2 und 5.2 getroffenen Festsetzungen gärtnerisch zu gestalten.

## III. Nachrichtliche Übernahme

### 1. Bauliche Einschränkungen im Bereich von Hochspannungsleitungen (§ 9 (6) BauGB)

Für bauliche Anlagen, die innerhalb der nachrichtlich übernommenen Fläche des Sicherheitsstreifens der Hochspannungsleitung errichtet werden sollen, sind besonders bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Zwecks Festsetzung dieser Vorkehrungen und Maßnahmen ist der Energieträger während des Baugenehmigungsverfahrens einzuschalten.

Lübeck, den 10. 03. 1992  
61 - Stadtplanungsamt  
Pfl/Ru/br



Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt  
In Vertretung Im Auftrag

*Zahn*  
Dr. - Ing. Zahn

*Friedrich*  
Friedrich