SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B - TEXT

zum Bebauungsplan 33.03.00 – Wochenendhausgebiet Priwall –

Fassung vom 01.11.05

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 Nutzungs-Einheit 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 Sandoornweg 72 a ist die Errichtung eines Vereinshauses zulässig.

(§ 10 (2) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Wochenendhäuser

Die zulässige Grundfläche eines Wochenendhauses darf 35 m² nicht überschreiten.

- **Überdachte Freisitze / verglaste Anbauten**

  Zusätzlich sind je Parzelle max. 10 m² 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 verglaster Anbauten nicht hinausragen.

- **nicht überdachte Freisitze**

  Die nicht überdachten Freisitze dürfen eine versiegelte Fläche von 15 m² bei einer Parzellenfläche bis zu 200 m² nicht überschreiten. Auf Parzellenflächen, die größer als 200 m² sind, dürfen 8% der Grundfläche für Freisitze versiegelt werden.

Ausnahmsweise zulässige Gastronomiebetriebe

Die ausnahmsweise zulässigen Gastronomiebetriebe, die der gastronomischen Versorgung und der des täglichen Bedarfs dienen, sind begrenzt auf 185 m² Grundfläche der Betriebsgebäude einschl. max. 35 m² Fläche für betriebsbedingten Aufenthalt und Sozialräume.

- **Ausnahmsweise zulässige öffentliche WC-Anlagen**

  Die erforderlichen öffentlichen Toilettenanlagen dürfen 30 m² Grundfläche nicht überschreiten.
- **Vereinshaus**

  Das Vereinshaus ist bis 150 m² Grundfläche zulässig,

  (§ 16 (2) BauNVO)

3. 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 m² pro Parzelle zulässig. Auf Parzellenflächen mit mehr als 200 m² dürfen die Nebenanlagen bis zu 3 % der Parzellenfläche 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)

4. 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 m² zulässig.

(§ 23 (5) BauNVO)

5. 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 bezogen auf OK. Rohfußboden u. AK Wand)	max. 3,00 m
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)

6. **Größe der Parzellen**

Wenn Parzellen geteilt oder geändert werden, ist eine Mindestgröße pro Parzelle von 225 m² einzuhalten .
(§ 9 (1) BauGB)

7. **Anpflanzungen**

Wenn an der Mecklenburger Landstraße Sichtschutzwände aufgestellt werden, ist straßenseitig eine Anpflanzung in gleicher Höhenentwicklung vorzunehmen. Zulässige Gehölzsorten sind: z B. Feldahorn, Hainbuche, Blutroter, Hartriegel, Weißdorn, Stechpalme, Waldhülse, Wald-Kiefer, Schlehe, Eibe als gut schnittverträgliche Heckenpflanzen und dichtwachsence Rankgewächse. Für freie lockere Heckenanpflanzungen in Strauchform sollen Blutroter Hartriegel, Waldhasel, Weißdorn, Besenginster, Europ. Pfaffenhüttchen, Waldhülse, Wacholder, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Hundsrose, Filzige Rose, alle ungefüllten Wildrosenarten, Schwarzer Holunder oder Schneeball verwendet werden.
(§ 9 (9) 25 BauGB)

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V. §92 (1) LBO VOM 15.06.2004 (GVOBL: SCHL.-H. S.153)

1. **Dachform und -neigung**

Es sind nur Flach-, Walm- und Satteldächer mit einer Neigung bis < 25° zulässig.

2. **Dachaufbauten**

Gauben, 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.

3. **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 gleichartig ausgerichtet sind.

5. **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 Ausnahmen unterschreiten.

5. Abgrabungen

Abgrabungen vor Fensteröffnungen in der Kelleraußenwand sind unzulässig. Zulässig sind Standard-Kellerlichtschächte

6. Einfriedigungen / Sichtschutzwände / Schallschutzwände

Als Abgrenzung zu den Parzellen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände als Holzzäune 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 Rankpergolen 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.

7. Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremd- und Firmenwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen die zulässigen Traufhöhen der Gebäude nicht überschreiten. Werbeschriftzüge sind einzeilig in einer maximalen Schrifthöhe von 0,4 m auszuführen. Flächig leuchtende Werbekästen sind nicht zulässig. Ausnahmen können im begründeten Einzelfall zugelassen werden, wenn die architektonische Gestaltung sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

III. Festsetzungen über die Zulässigkeit verringerter Gebäudeabstände (§ 9 (4) BauGB i. V. § 92 (1) 4 LBO vom 15.06.2004 (GVOBL. 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 Wieck mit einer maximalen Überflutungssicherheitshöhe von 3,87m über NN.. Da die Aufenthaltsräume 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.

Lübeck, 01.11.05
5.610.2 – Stadtplanung
Le/kw/Ti