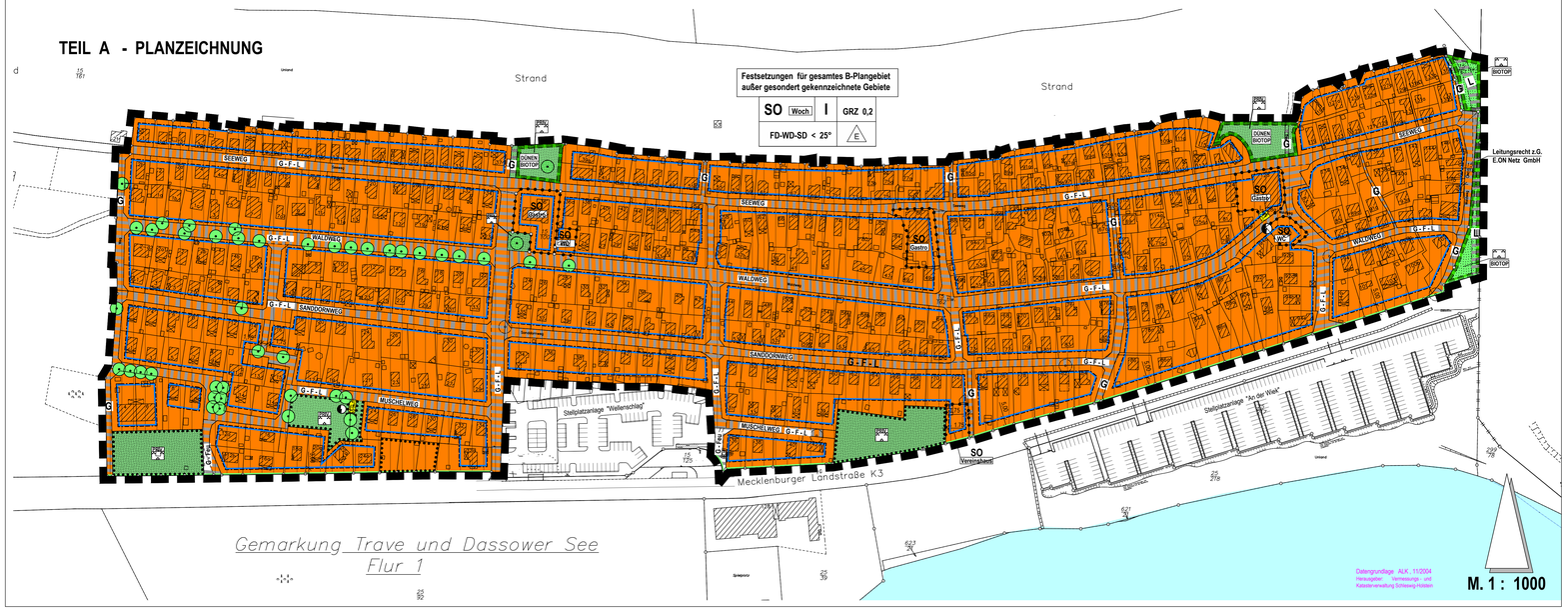
33.03.00 WOCHENENDHAUSGEBIET PRIWALL

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT

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 Sanddornweg 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 / vergleste Anbauten**

  Zusätzlich sind je Parzelle max. 10 m² überdachte Freisitze oder vergleste 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 vergleste 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 dichtwachsende Rankgewächse. Für freie lockere Heckenanpflanzungen in Strauchform sollen Blutroter Hartriegel, Waldhasel, Weißdorn, Besenginster, Europ. Pfaffenhütchen, 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.

3. Vergleste 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 einzellig 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.

ZEICHENERKLÄRUNG

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

Maß der baulichen Nutzung: § Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Versorgungsfläche Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 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, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Bäume erhalten

DÜNEN BIOTOP — 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 Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Planzeichen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenzen (vorhanden)
	künftig entfallende Flurstücksgrenze
	Flurgrenzen
72	Flurstücksnummern
	vorhandene Bebauung
	künftig entfallende Bebauung
3,0	Angaben in Meter

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 21.06.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 29.06.2004 erfolgt.

Lübeck, den 28.März 2006

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung

Im Auftrag — Im Auftrag

L. S. — gez. Boden, Franz-Peter Boden, Bauverator — gez. Schnabel, Herbert Schnabel

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) S. 1 BauGB ist vom 05.01.2005 bis einschließlich 19.01.2005 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 15.12.2004 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 05.04.2005 zur Abgabe von Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert worden.

5. Der Bauausschuß hat am 02.05.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.06.2005 bis zum 20.06.2005 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 10.05.2005 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. Der katasteramtliche Bestand am 10.11.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 15.03.2006

L. S. — gez. Schell, Katasteramt

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) 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 28. März 2006

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag

09. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.02.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (entfallen) Beschluß gebilligt.

gez. Schnabel, Herbert Schnabel

L. S.

10. Ausfertigung
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Lübeck, der 29.03.2006

gez. Saxe, Der Bürgermeister

L. S.

11. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann, sowie über die Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Vorschriften einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen gemäß § 215 (2) BauGB sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche gemäß § 44 BauGB geltend zu machen, Entstehen dieser Ansprüche gemäß § 44 BauGB, hingewiesen worden.
Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 05.04.2006 in Kraft getreten.

Lübeck, den 05. April 2006

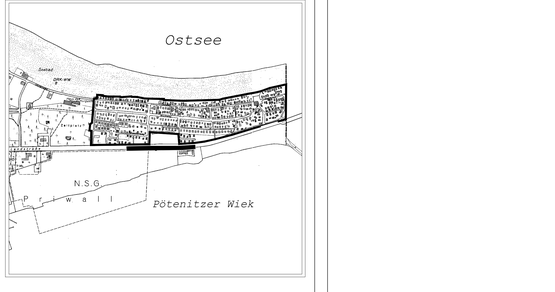
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag

gez. Schnabel, Herbert Schnabel

L. S.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 23.02.2006 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33. 03. 00 – Wochenendhausgebiet Priwall, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) , erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
BEBAUUNGSPLAN NR. 33. 03 . 00
WOCHENENDHAUSGEBIET PRIWALL



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

G:\160-ARCHIV\B-PLAN-ARCHIV\33-Priwall\33-03-00-Wochenendhausgebiet-Priwall\Arbeits-Erstellungsdateien**33-03-2000-1.bekanntmBau08**\33-03-2000-1.bekanntmBau08.dwg