

Begründung Teil I  
Allgemeine Vorschriften des Bebauungsplanes

§ 1

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Nach der 6. Verordnung zur Durchführung des BBauG. vom 14. 6. 1961 ( GVOBl. S 108) gilt der durch Erlaß des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 9. 12. 1952 genehmigte Aufbauplan gemäß § 173 des BBauG. vom 23. 6. 1960 als Flächennutzungsplan weiter. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und gemäß §§ 8 und 9 des BBauG. aufgestellt worden.

§ 2

Technische Grundlagen des Bebauungsplanes

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dienten Abzeichnungen der Katasterkarte.

§ 3

Beteiligte Eigentümer

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich in dem Eigentümerverzeichnis aufgeführt, das auch die Lage-, Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, Flächengrößen sowie die nach dem BBauG. in Aussicht genommenen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen enthält.

Die Eigentums Grenzen sind im Lageplan in starker, die Flurstücksgrenzen in schwacher schwarzer Strichführung dargestellt. Wegfallende Grenzen sind schwarz gekreuzt.

Die in starker roter Strichführung dargestellten Straßenfluchtlinien sind verbindlich; dagegen können für die in schwacher roter Strichführung dargestellten neuen Grundstücksgrenzen geringfügige Verschiebungen zugelassen werden.

§ 4

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Lageplan durch einen violetten Farbstreifen kenntlich gemacht.

§ 5

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke sowie die Grundrißflächenzahl und die Geschoßflächenzahl ergeben sich aus dem Lageplan zum Bebauungsplan. Das Maß der baulichen Nutzung ist

durch die Darstellung der Gebäude und die Angabe der Geschößzahl (Erdgeschoß mitgezählt) festgelegt. Die Art der Nutzung ist durch Flächenfärbung bzw. Farbstreifen ausgewiesen.

## § 6

### Einzelheiten der Bebauung

#### 1. Gebäude

Für die Gebäude sind die im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellten Abstände von den Straßen und den Nachbargrenzen mit einem kleineren Bauwuch verbindlich. Hinsichtlich der ausgewiesenen Gebäudegrundflächen können geringe Über- und Unterschreitungen zugelassen werden.

Die Festlegung der Höhenlage und weiterer Einzelheiten der Bebauung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

#### 2. Garagen, Stellplätze

Die Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten sind gem. Reichsgaragenordnung verpflichtet, bei der Bebauung ihres Grundstücks für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der künftigen Bewohner des Hauses, der Angestellten des Betriebes usw. Stellplätze und Garagen in geeigneter Größe auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe zu schaffen. Kellergaragen sind nicht vorgesehen. Sie können nur im Ausnahmefall zugelassen werden, wenn es geländemäßig vertretbar und der Baufluchtlinienabstand größer als 11,00 m ist.

#### 3. Müllgefäße

Das Aufstellen von Müllgefäßen in Kellerräumen ist nicht erwünscht. Soweit mit dem Amt für Stadtreinigung und Fuhrpark nicht besondere Vereinbarungen getroffen werden, soll die Entfernung der Aufstellplätze vom Fahrweg höchstens 15,00 m betragen. Die Aufstellplätze sind gegen Einsicht abzudecken. Staub- und Geruchsbelästigungen sind durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Der Zugang von der Straße bzw. der Fahrweg zum Standplatz muß befestigt und stufenfrei sein. Das Planum der Aufstellplätze darf nicht mehr als 0,40 m unter oder über Gelände liegen.

Die Verwendung von Mülltonnenschränken wird empfohlen. Die Schranktür ist so einzurichten, daß der Boden der Müllgefäße 0,05 m über der Bedienungsfläche liegt.

#### 4. Vorgärten, Einfriedigungen

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen. Die Einfriedigungen der Vorgärten an den Verkehrsflächen und privaten Wohnwagen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Art der Sockelmauern und der Zäune wird im Einvernehmen mit der Bauverwaltung im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

#### 5. Nebengebäude

Behelfsmäßige Anlagen aller Art sind nicht zulässig.

6. Auflagen für die Gestaltung und Nutzung der privaten Freiflächen

Die Einrichtung und Unterhaltung der privaten Freiflächen ist Sache der Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten. Im Bereich der Gruppen- und Reihenhäuser haben sie die Anlage der Freiflächen untereinander abzustimmen. Der Bauverwaltung ist zu gegebener Zeit ein Gesamtplan über die Gestaltung der Freiflächen zur Genehmigung vorzulegen. Dieser Plan soll enthalten:

- a) Abgrenzungen der Straßen, Wege, Zufahrten und Stellplätze.
- b) Ausweisung der Grünflächen mit Baum- und Gehölzpflanzungen, Wegen, Sitzplätzen, Kleinkinderspielflächen u.a.
- c) Ausstattung der Vorgärten.

§ 7

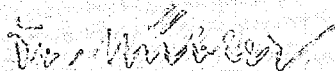
Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie für eine Nutzung zu öffentlichen Zwecken ausgewiesenen, in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb herbeigeführt werden. Andernfalls wird eine Grundstücksumlegung nach Maßgabe der §§ 45 ff des Bundesbaugesetzes vorgesehen. Hilfsweise kann die Enteignung gem. der §§ 85 ff des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden. Welche Maßnahmen im einzelnen angeordnet werden können, ergibt sich aus dem Eigentümerverzeichnis. Die Liegenschaftsverwaltung der Hansestadt Lübeck ist ermächtigt, die Bodenordnungsmaßnahmen einzuleiten bzw. anzuordnen.

LUBECK, DEN 13.10.1961

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Bauverwaltung

Im Auftrage



Leitender Senatsbaudirektor

Im Auftrage



Oberbaurat

Begründung Teil II

zum Bebauungsplan 80 - Hohewarte -

Besondere Vorschriften

§ 1

Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:

- Anlage 1 - Beschlüsse von Senat und Bürgerschaft
- 2 - Verfahrensübersicht
- 3 - Begründung Teil I, Allgemeine Vorschriften
- 4 - Begründung Teil II, Besondere Vorschriften
- 5 - Begründung Teil III, Überschlägig ermittelte Kosten
- 6 - Lageplan
- 7 - Eigentümerverzeichnis
- 8 - Übersichtsplan

§ 2

Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Vorstadt St. Gertrud südöstlich des Hohewarter Weges und südwestlich der Straße am Ährenfeld.

§ 3

Ausweisung der Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch den Hohewarter Weg, Aurikelweg, Krokusweg und die Straßen Am Ährenfeld, Resedakante, Dahliensteg, Primelpfad erschlossen. Die Erschließungsstraßen sind durch wegebraune Flächenfärbung ausgewiesen.

§ 4

Entwässerungs- und Versorgungsleitungen

Entwässerungsleitungen und Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Elektrizität sind in den Straßen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhanden bzw. vorgesehen.

§ 5

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist B-Gebiet (Reines Wohngebiet) im Sinne des § 41 der Landesbauordnung. Die Art der baulichen Nutzung der Grundstücke ergibt sich aus der Zeichenerklärung des Lageplanes - Anlage 6 -.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ergibt sich aus der im Lageplan - Anlage 6 - eingetragenen Grundrißflächenzahl von

0,3 und der Geschößflächenzahl von 0,3. Die Grundrißflächenzahl ist das Verhältnis der bebaubaren Grundstücksfläche zur Gesamtfläche des Grundstücks. Die Geschößflächenzahl ist das Verhältnis zwischen dem Produkt von Gebäudegrundfläche und Geschößzahl (Erdgeschoß mitgezählt) zur Grundstücksgröße.

## § 6

### Einzelheiten der Bebauung

#### 1. Gebäude

Die Fassaden- und Dachgestaltung ist nach städtebaulichen Gesichtspunkten (z.B. gruppenweise einheitlich) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Hierfür gelten folgende Richtlinien:

- a) die im Lageplan - Anlage 6 - angegebene Dachform ist verbindlich. Die Dachneigung beträgt 48° bis 51°.
- b) Als Dacheindeckung sind Dachpfannen einheitlicher Färbung zu verwenden.
- c) Die Garagen sind mit einheitlicher Neigung und Dacheindeckung zu versehen. Garagen, die im Zusammenhang mit einem Wohngebäude errichtet werden, sollen mit diesem eine bauliche Einheit bilden.

#### 2. Garagen

Garagen können, soweit sie im Lageplan - Anlage 6 - nicht besonders ausgewiesen sind, auf der Nachbargrenze errichtet werden.

#### 3. Vorgärten, Einfriedigungen

An den rückwärtigen und seitlichen Eigentums Grenzen kann die Baugenehmigungsbehörde Einfriedigungen in Form von Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulassen, falls dieses städtebaulich vertretbar ist.

An den öffentlichen Verkehrsflächen sollen die Vorgärten durch seitliche Einzäunungen nicht unterbrochen werden.

#### 4. Nebengebäude

Massive Stallbauten können zugelassen werden. Sie sollen nach Möglichkeit im Zusammenhang mit dem Wohnhaus oder der Garage einheitlich errichtet und gestaltet werden. Bei der Haltung von Kleinvieh sind Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen durch geeignete Maßnahmen bzw. Vorkehrungen auszuschalten.

#### 5. Abbruch bzw. Beseitigung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen

Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die der im Lageplan - Anlage 6 - ausgewiesenen Nutzung nicht entsprechen, sind abzubauen, sobald die Durchführung der geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen dieses erfordert, spätestens mit eintretender Bau-fälligkeit. Wesentliche Umbauten, Erweiterungen oder Instandsetzungen sind daher nicht zulässig.

§ 7

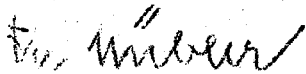
Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Hansestadt Lübeck ist Grundeigentümerin des gesamten, vom Bebauungsplan betroffenen Geländes. Bei den bereits im Erbbaurecht vergebenen Grundstücken haben die Erbbauberechtigten, insoweit Teile ihrer Grundstücke für den Ausbau der Straße benötigt werden, eine Beschränkung ihres Rechtes hinzunehmen. Sofern eine Einigung zwischen der Eigentümerin der Grundstücke, der Hansestadt Lübeck und den Erbbauberechtigten nicht erreicht wird, kann das Recht aufgrund der §§ 85 ff. des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Diese Maßnahme ergibt sich aus dem Eigentümerverzeichnis. Die Liegenschaftsverwaltung der Hansestadt Lübeck ist ermächtigt, die erforderlichen Maßnahmen einzuleiten bzw. anzuordnen.

Lübeck, den 13. Oktober 1961


Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Bauverwaltung

Im Auftrage



Leitender Senatsbaudirektor

Im Auftrage



Oberbaurat

Teil III

Aufstellung der überschläglich ermittelten Kosten für das Gebiet des Bebauungsplanes 80 - Hohewarte -

gemäß § 9 (6) des Bundesbaugesetzes, die der Gemeinde für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen:

Das Gelände ist voll im Besitz der Hansestadt Lübeck.

Aufwuchschädigung für die Verbreiterung der Straßen

ca. 500,-- DM

Kosten des Straßenbaues

ca. 221.200,-- DM

Gemäß § 129 (1) des Bundesbaugesetzes sind:

10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes von der Hansestadt Lübeck zu tragen.

ca. 22.120,--DM  
=====

90 v.H. des Erschließungsaufwandes durch den Erschließungsbeitrag von den Anliegern zu erbringen.

Die Kosten für die Erschließungsanlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser sind von den Anliegern voll zu erstatten.

Entwässerungsanlage

ca. 40.800,--DM

Gas, Wasser, Elektrizität

ca. 88.000,--DM

ca. 128.800,--DM  
=====

Lübeck, den 13. Oktober 1961

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Bauverwaltung

**GENEHMIGT**

GEMÄSS ERLASS

IX. 310a - 313/04-23(80)

VOM. 25. März 1963

KIEL, DEN 25. März 1963

Im Auftrage

*Dr. Wähler*  
Leitender Senatsbaudirektor

Im Auftrage

*Krumm*  
Oberbaurat

