

Begründung Teil IAllgemeine 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 dienen 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 Geschosflächenzahl~~ ergeben sich aus dem Lageplan zum Bebauungsplan. Das Maß der baulichen Nutzung ist

x siehe Anlage 4

- 2 -

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 Bauwich 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.

20. NOV. 1962

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Bauverwaltung

Lübeck, d. ~~5. 12. 1962~~

Im Auftrage

Im Auftrage

Dr. Müller

Krimmer

Leitender Senatsbaudirektor

Oberbaurat



Begründung Teil II
zum Bebauungsplan 194
- Heidenkoppel -

Besondere Vorschriften des Bebauungsplanes.

§ 1

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Absicht führt zu einer Änderung des Flächennutzungsplanes insofern, als der bisher als Gewerbegebiet ausgewiesene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes nunmehr als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird.

§ 2

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
- 9 - Nachweis über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

§ 3

Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Vorstadt St. Gertrud westlich des Bahnkörpers der zum Burgtorhafen führenden Industriebahn zwischen dem Heiweg und der Schlutuper Straße (Westler Brücke).

§ 4

Ausweisung der Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Baugrundstücke für den Gemeinbedarf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch den Heiweg, die Schlutuper Straße und die geplanten Straßen Nr. 330 bis 337 erschlossen. Für den Gemeingebrauch sind an der Schlutuper Straße eine öffentliche Grünfläche, an der geplanten Straße Nr. 330 ein Tummelplatz und in Verlängerung der geplanten Straße Nr. 332 ein Verbindungsweg zu der sich im Westen anschließenden öffentlichen Grünfläche ausgewiesen. Dem Gemeinbedarf dienen die am Heiweg für ein Gemeindezentrum der evangelischen Kirchengemeinde "St. Philippus" und an der geplanten Straße Nr. 331 für eine Kindertagesstätte ausgewiesenen Baugrundstücke. Westlich der Industriebahnstrecke wird eine Vorbehaltsfläche für eine spätere Erweiterung des Bahnkörpers ausgewiesen.

§ 5

Entwässerungs- und Versorgungsleitungen

Entwässerungsleitungen und Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Elektrizität sind in den Straßen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorgesehen.

§ 6

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist WA-Gebiet - Allgemeines Wohngebiet - gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962.

Die Art der baulichen Nutzung der Grundstücke ergibt sich aus der Zeichenerklärung des Lageplanes - Anlage 6 -. Die für eine spätere Verbreiterung des Bahnkörpers der Industriebahn ausgewiesene Vorbehaltsfläche ist bis zu dieser Inanspruchnahme gärtnerisch als zusätzliche Pachtfläche der angrenzenden Grundstücke vorgesehen. ~~Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ergibt sich aus der im Lageplan - Anlage 6 - eingetragenen Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl gemäß §§ 16 ff. der Baunutzungsverordnung.~~ Für die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf wird das Maß der baulichen Nutzung im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

§ 7

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 - angegebenen Dachneigungen und Dachformen sind verbindlich.
- b) Als Dacheindeckung sind baugruppenweise Dachpfannen einheitliche Färbung zu verwenden.
- c) Die Garagen sind mit Flachdächern einheitlicher Neigung und Dacheindeckung zu versehen. Sie können auch so gestaltet werden, daß sie mit dem Wohnhaus eine bauliche Einheit bilden.
- d) Die Festlegung der Bebauung auf den Baugrundstücken für den Gemeinbedarf erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Ausnahmen von den angegebenen Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen sind nur in besonderen Fällen im Einvernehmen mit der Bauverwaltung zulässig.

2. Garagen

Garagen können 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, wenn dieses städtebaulich vertretbar ist. An den öffentlichen Verkehrsflächen sollen die Vorgärten durch seitliche Einzäunungen möglichst nicht unterbrochen werden. Zwischen den Einzelhäusern der Einfamilienreihenhäuser werden jedoch nur Einfriedigungen aus Draht bis zu 0,60 m Höhe zugelassen.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Das Gelände befindet sich ausschließlich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen werden daher nicht erforderlich.

20. NOV. 1962

Lübeck, den ~~5. Dezember 1962~~
He./Re. -

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Bauverwaltung

Im Auftrage

Im Auftrage

W. Müller
Leitender Senatsbaudirektor



K. Müller
Oberbaurat

Gestrichen auf Grund des Erlasses
IX 34f-313/04-23 vom 30.4.1963 und
gemäß Protokoll zur Besprechung im
Ministerium für Arbeit, Soziales
und Vertriebene in Kiel am 13.5.1963

Lübeck, den 15.5.1963

Planungsamt

Im Auftrage

W. Müller

Teil III

Aufstellung der überschläglich ermittelten Kosten für das Gebiet
des Bebauungsplanes 194 - Heidenkoppel -

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

Kosten des Grunderwerbs:

für Straßen aus Hansestadt Lübeck	ca.	134.400,--	DM
für öffentliches Grün aus Hansestadt Lübeck	ca.	38.400,--	DM
für Tummelplatz aus Hansestadt Lübeck	ca.	<u>18.300,--</u>	DM
	ca.	191.100,--	DM

Kosten der Anlage:

Straßenbau	ca.	841.700,--	DM
für öffentliches Grün	ca.	28.160,--	DM
für Tummelplatz	ca.	<u>9.760,--</u>	DM
	ca.	879.620,--	DM
	<u>ca.</u>	<u>1.070.720,--</u>	<u>DM</u>

Gemäß § 129 (1) des Bundesbaugesetzes sind:

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

ca. 107.072,-- DM

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

ca. 963.648,-- DM

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

Kosten für die Entwässerungsanlage	ca.	325.000,--	DM
Gas, Wasser und Elektrizität	ca.	<u>253.000,--</u>	DM
	<u>ca.</u>	<u>578.000,--</u>	<u>DM</u>

20. NOV. 1962

Lübeck, den ~~5. Dezember 1962~~

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Bauverwaltung

Im Auftrage

Im Auftrage

Er. Weber
Leitender Senatsbaudirektor



W. Kramer
Oberbaurat

GENEHMIGT

GEMÄSS ERLASS

IX 310.6 - 313/04. 23. (194)

VOM 21. Juni 1963

KIEL, DEN 21. Juni 1963

Der Minister
für Arbeit, Soziales und Vertriebene
des Landes Schleswig-Holstein

