

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 Eigentumsgrenzen 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

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.

Lübeck, d. 20. Juli 1961

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Bauverwaltung

Im Auftrage



Müller
Senatsbaudirektor

Im Auftrage

Kühn

Oberbaurat

Begründung Teil II

des Bebauungsplanes 69 - Rothebek -

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 -- Teil III, Überschlägliche Kostenermittlung
- 6 -- Lageplan
- 7 -- Eigentümerverzeichnis
- 8 -- Übersichtsplan

§ 2

Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Vorstadt St. Jürgen zwischen der Kronsfordter Allee und der Straße Kiepershorst

§ 3

Ausweisung der Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Straßen Kronsfordter Allee, Auf dem Ruhm mit der als Stichstraße vorgesehenen Verlängerung, Kiepershorst und den Ringstedtenweg mit seiner in die Kronsfordter Allee einmündenden Verlängerung erschlossen. Ferner ist ein Fußweg von der verlängerten Straße Auf dem Ruhm bis zur Kronsfordter Allee vorgesehen. Die Erschließungsstraßen und der Fußweg sind im Lageplan - Anlage 6 - durch wegebraune Flächenfärbung ausgewiesen.

Südlich der Eisenbahnstrecke wird für eine etwaige Erweiterung des Bahnkörpers eine Vorbehaltsfläche durch violette Flächenfärbung ausgewiesen.

§ 4

Entwässerungs- und Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Elektrizität sind im Bebauungsplan vorgesehen. Die Hausabwässer sind auf den Grundstücken gemäß § 116 der Landesbauordnung oberirdisch zu beseitigen. Lediglich das Oberflächenwasser der Straßen wird abgeleitet.

§ 5

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist WS-Gebiet (Kleinsiedlungsgebiet) im Sinne des § 2 der Baunutzungsverordnung. Die im Lageplan - Anlage 6 - mit einem grünen Farbstreifen gekennzeichneten Grundstücke bleiben bis zur Aufgabe der Gärtnereien der gärtnerischen Nutzung vorbehalten. Die alsdann vorgesehene Planung ist in gestrichelten Linien dargestellt. Die gärtnerischen

Nutzflächen werden von der Kronsfordor Allee erschlossen. Bei Aufgabe der Gärtnereien erfolgt der Zugang zu der in gestrichelten Linien dargestellten Bebauung von der Straße Kiepershorst. Die Art der baulichen Nutzung der Grundstücke ergibt sich aus der Zeichenerklärung des Lageplanes - Anlage 6 - . ~~Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Lageplan - Anlage 6 - eingetragenen Grundrißflächenzahl sowie der Geschosflächenzahl von je 0,2. Die Grundrißflächenzahl ist das Verhältnis der überbaubaren Grundstücksfläche zur Gesamtfläche des Grundstückes. Die Geschosflächenzahl ist das Verhältnis zwischen dem Produkt von Gebäudegrundfläche und Geschoszahl zur Grundstücksgröße.~~ Gestrichen aufgrund des Erlasses IX 310 b - 313/04. - 23 (69) vom § 6 28. Mai 1963.

Lübeck, den 15. Juli 1963 Planungsamt
Im Auftrage:

Einzelheiten der Bebauung

1. Gebäude

Die Dächer der Wohnbauten sind als Sattel- (Giebel-) Dächer auszubilden. Die Dachneigung wird einheitlich mit 48° bis 51° festgelegt. Als Dacheindeckung sind für die Wohnbauten gruppenweise Dachpfannen einheitlicher Färbung zu verwenden.

Jellhausen
DIPL.-ING.

2. Vorgärten, Einfriedigungen

An den rückwärtigen und seitlichen Grenzen kann die Baugenehmigungsbehörde Einfriedigungen in Form von Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulassen. An den öffentlichen Verkehrsflächen sollen die Vorgärten durch seitliche Einzäunungen nicht unterbrochen werden.

3. Nebengebäude

Massive Stallbauten 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 Lärmbelastigungen durch geeignete Maßnahmen bzw. Vorkehrungen auszuschalten.

§ 7

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Für das Grundstück Auf dem Ruhm 8 ist eine Grenzregelung gemäß §§ 80 ff. BBauG vorgesehen. Die Liegenschaftsverwaltung der Hansestadt Lübeck ist ermächtigt, diese Grenzregelung anzuordnen bzw. einzuleiten.

Lübeck, den 1. März 1963

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Bauverwaltung

Im Auftrage

W. Müller

Leitender Senatsbaudirektor



Im Auftrage

Kammer

Oberbaurat

Teil III

Aufstellung der überschläglich ermittelten Kosten für das Gebiet des Bebauungsplanes 69 - Rothebek -

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

Kosten des Grunderwerbs:

für Straße ca. 25.000,- DM

Kosten des Straßenbaues ca. 60.000,- DM

ca. 85.000,- DM

Gemäß § 129 (1) des Bundesbaugesetzes sind:

10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes von der Hansestadt Lübeck zu tragen ca. 8.500,- DM

90 v.H. des Erschließungsaufwandes durch den Erschließungsbeitrag von den Anliegern zu erbringen. ca. 76.500,- 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.

Gas, Wasser und Elektrizität ca. 22.000,- DM

Lübeck, den ^{1. MÄRZ 63} ~~20. Juli 1964~~

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Bauverwaltung

Im Auftrage

W. Meibers

Leitender Senatsbaudirektor

Im Auftrage

Krumm

Oberbaurat

GENEHMIGT

GEMÄSS ERLASS

IX *30. 7. 1964 - 23 (64)*

VOM *5. Sept. 1963*

KIEL DEN *5. Sept. 1963*

