

T e x t

zum Bebauungsplan 115
- Gärtnerland -

- - -

1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Jürgen östlich der Kronsfordter Allee, zwischen den Bahnkörpern der Bundesbahnstrecken Lübeck - Bad Kleinen im Norden und Lübeck - Ratzeburg im Süden. Im Osten wird er durch den unbebauten Weg, Flur 12, 134/89 und 137/89 begrenzt.

2. Entwässerungs- und Versorgungsleitungen

Entwässerungsleitungen (Trennsystem) und Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Elektrizität sind in den bebauten bzw. für eine Bebauung vorgesehenen Straßenzügen vorhanden bzw. geplant.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke

Die Art der baulichen Nutzung der Grundstücke ist in der Planzeichnung mit der Darstellung der Gliederung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen in Baugebiete durch Farbstreifen bzw. Schrift festgesetzt und zwar als WR-Gebiete (Reine Wohngebiete) gemäß § 3, WA-Gebiete (Allgemeine Wohngebiete) gemäß § 4 und als GE-Gebiet (Gewerbegebiet) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung. Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist in der Planzeichnung durch die Darstellung der geplanten Bebauung bzw. durch die Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl und Geschößzahl gemäß §§ 16 - 21 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Geringe Änderungen der Gebäudegrößen können zugelassen werden, jedoch muß der Baufluchtlinienabstand eingehalten werden. Für die durch grüne Farbstreifen gekennzeichneten Teile des WR-Gebietes ist vorerst gärtnerische Nutzung zulässig.

4. Einzelheiten der Bebauung

a) Gebäude

Die Fassaden- und Dachgestaltung ist nach städtebaulichen Gesichtspunkten gruppenweise einheitlich festzulegen. Als Dacheindeckung sind gruppenweise Dachpfannen einheitlicher Färbung zu verwenden. Die in der Planzeichnung angegebenen Dachformen und Dachneigungen sind verbindlich. Garagen sind mit Flachdächern einheitlicher Neigung und Dacheindeckung zu versehen.

Auf den Einfamilienhausgrundstücken können Garagen auf der Nachbargrenze errichtet werden. Sie können auch so gestaltet werden, daß sie mit dem Wohnhaus eine bauliche Einheit bilden. Kellergaragen sind nicht vorgesehen. Sie können bei Einfamilienhäusern im Ausnahmefall zugelassen werden, wenn es geländemäßig vertretbar und der Baufluchtlinienabstand größer als 11,00 m ist. Von den Festsetzungen über Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen sind Ausnahmen nur in besonderen Fällen zulässig. Die Festlegung der Höhenlage und weitere Einzelheiten der Bebauung sowie die Festlegung der Bebauung auf den Baugrundstücken des Gewerbegebietes und für den Gemeinbedarf erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

b) Hochhäuser

Auf dem Flurstück 22/1 zwischen der Kronsfordter Allee und der Vorrader Straße ist ein Hochhaus ausgewiesen. Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Bauverwaltung u.a. die Gestaltung, die Werkstoffe des Daches und die Gliederung der Werkstoffe der Außenwände festlegen. Dieses gilt auch sinngemäß für die Gestaltung des zugehörigen Garagenhofes. Die in der Planzeichnung ausgewiesene Grundfläche kann im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde und der Bauverwaltung im Rahmen der geltenden baurechtlichen Vorschriften geringfügig geändert werden.

c) Garagen, Stellplätze

Die Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten sind gemäß Reichsgaragenordnung verpflichtet, bei der Bebauung ihres Grundstücks für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der künftigen Bewohner des Hauses, der Angestellten des Betriebes sowie für die nach Art des Betriebes gleichzeitig anwesenden Kraftfahrzeuge der Besucher und Kunden Stellplätze in geeigneter Größe auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe zu schaffen. Die Anzahl der für die Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser ausgewiesenen Garagen und Stellplätze entspricht dem gegenwärtigen Stand der Verkehrsentwicklung und dem vorauszusehenden Bedarf der Bewohner. Bei Festlegung dieser Anzahl ist die Größe der in der Planzeichnung dargestellten Gebäude sowie deren normale Art und Nutzung zugrunde gelegt worden. Sofern diese Voraussetzungen nicht gegeben sind, kann im Baugenehmigungsverfahren die Anzahl der Garagen und Stellplätze dem tatsächlichen Bedarf entsprechend erhöht werden.

d) Vorgärten, Einfriedigungen

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen. Sie sollen durch seitliche Abgrenzungen nicht unterbrochen werden. Die Einfriedigungen der Vorgärten an den Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Fußwegkante ist mit Bordsteinen bis zu 0,10 m Höhe einzufassen. An Stelle der Bordsteine können Sockelmauern bis zu 0,30 m Höhe und auf diesen durchsichtige Zäune zugelassen werden. Die Art der Sockelmauern und Zäune wird im Einvernehmen mit der Bauverwaltung im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. 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. Bei den Geschosswohnbauten ist jedoch eine gegenseitige Abgrenzung der Freiflächen untereinander durch Mauern, Zäune oder sonstige Abgrenzungen sowie die Bildung von Einzelgärten nicht zulässig. Auf dem ausgewiesenen Baugrundstück für den Gemeinbedarf sind ebenfalls Vorgärten und Einfriedigungen, die der Bebauung entsprechen, anzulegen. Soweit Zäune zur Abgrenzung einer öffentlichen Grünfläche unvermeidbar sind, sind sie über ihre Höhe hinaus abzupflanzen. Gegen den Bahnkörper der Bundesbahn sind die Grundstücke mit einer wehrhaften Einfriedigung in Höhe von 1,50 - 1,80 m abzugrenzen.

e) Müllgefäße

Das Aufstellen von Müllgefäßen in Kellerräumen ist nicht vorgesehen. 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.
Die Verwendung von Mülltonnenschränken wird empfohlen.

f) Abbruch von Gebäuden

Der in der Planzeichnung vorgesehene Abbruch von Gebäuden hat zu erfolgen, sobald die Durchführung der geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen dieses erfordert, spätestens bei eintretender Baufälligkei.
Wesentliche Umbauten, Erweiterungen oder Instandsetzungen sind daher nicht zulässig.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Bereitstellung des für die geplanten Erschließungsmaßnahmen 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, hilfsweise die Enteignung gemäß der §§ 85 ff des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden. Gemäß der §§ 80 ff des Bundesbaugesetzes können auch Grenzregelungen vorgenommen werden.

Welche Maßnahmen im einzelnen angewandt werden können, ergibt sich aus dem Eigentümerverzeichnis. Die Liegenschaftsverwaltung der Hansestadt Lübeck ist ermächtigt, die bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen einzuleiten bzw. anzuordnen.

Lübeck, den 16. September 1963
Az.: 61. - Soi./Re. -



Der Senat der Hansestadt Lübeck
Bauverwaltung

Im Auftrage

Krumm
Oberbaurat

[Signature]
Senator

GENEHMIGT

GEMÄSS ERLAß
IX. *Ab-813/64-23 (115)*
VOM *28. Juli* 19 *64*
KIEL, DEN *28. Juli* 19 *64*

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

H. d. M.



[Signature]
r. Bauseherdt