

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 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 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.

Lübeck, d. 26. April 1962

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Bauverwaltung

Im Auftrage

V. Müller

Leitender Senatsbaudirektor



Im Auftrage

K. Krumm

Oberbaurat

Begründung Teil II
zum Bebauungsplan 193
- Eutiner Straße -

§ 1

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 räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Vorstadt Vorwerk zwischen der Friedhofsallee und der Autobahn.

§ 3

Ausweisung der Verkehrsflächen, Grünflächen und der Flächen für den Gemeinbedarf

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Friedhofsallee, die geplante Verlängerung der Eutiner Straße und die geplante Straße Nr. 286 (Ahrensböcker Straße) erschlossen. Für den Gemeingebrauch sind ferner 2 Parkplätze an der Friedhofsallee, ein von der Friedhofsallee zur Autobahn führender öffentlicher Fußweg, dessen Weiterführung über die Autobahn zur Siedlung Falkenfeld vorgesehen ist, sowie zwei Kinderspielplätze und ein den nordöstlichen Parkplatz abgrenzender Teil eines Knicks ausgewiesen. Zum Bau eines Pumpwerkes und einer Transformatorstation sind 2 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Im Lageplan - Anlage 6 - ist die Ausweisung dieser Flächen durch Flächenfärbung vorgenommen.

§ 4

Entwässerungs- und Versorgungsleitungen

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

§ 5

Art und Maß der baulichen Nutzung

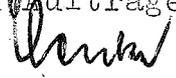
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist WR-Gebiet (Reines Wohngebiet) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung. Die Art der baulichen Nutzung der Grundstücke ergibt sich aus der Zeichenerklärung des Lageplanes - Anlage 6 -. ~~Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ergibt sich aus der im Lageplan - Anlage 6 - eingetragenen Grundrißflächenzahl und der Geschos-~~

~~flächenzahl. Die Grundrißflächenzahl ist das Verhältnis der bebaubaren Grundstücksfläche zur Gesamtfläche des Grundstücks. Die Geschosflächenzahl ist das Verhältnis zwischen dem Produkt von Gebäudegrundfläche und Geschoszahl (Erdgeschoß mitgezählt) zur Grundstücksgröße.~~

Gestrichen auf Grund des Erlasses IX 34f-313/04-23 vom 30.4.1963 und gemäß Protokoll § 6 zur Besprechung im Ministerium für Arbeit, Soziales und Vertriebe in Kiel am 13.5.1963. Lübeck, den 15.5.1963

Einzelheiten der Bebauung

Planungsamt
Im Auftrage



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. Für das 7-geschossige Geschäftshaus wird die Dachgestaltung im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
- b) Als Dacheindeckung sind baugruppenweise Dachpfannen einheitlicher Färbung zu verwenden.
- c) Die Garagen und die Ladenzeile sind mit Flachdächern einheitlicher Neigung und Dacheindeckung zu versehen. Die Garagen können auch so gestaltet werden, daß sie mit dem Wohnhaus eine bauliche Einheit bilden.
- d) Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Wohnbauten zulässig.

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

2. Vorgärten, Einfriedigungen

Bei den Einfamilienhausgrundstücken kann die Baugenehmigungsbehörde an den rückwärtigen und seitlichen Eigentums Grenzen 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.

Bei den Geschoswohnbauten ist eine Abgrenzung der privaten Freiflächen durch Mauern, Zäune und sonstige Einfriedigungen, sowie die Bildung von Einzelgärten nicht zulässig. An der rückwärtigen (westlichen) Eigentums Grenze kann die Baugenehmigungsbehörde die Einfriedigung mit einem Maschendrahtzaun zulassen, wenn es städtebaulich vertretbar ist.

Bei den Einfamilienreihenhäusern kann die nord- und südwestliche Abgrenzung der Gesamtfläche wie bei den Geschoswohnbauten eingezäunt werden.

Zwischen den Einzelgärten kann eine Einfriedigung aus Draht zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen werden.

3. Nebengebäude

Im Bereich der Einfamilienhäuser können Nebengebäude errichtet werden, soweit sie nach der Landesbauordnung zulässig sind.

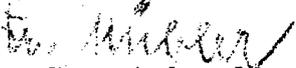
4. Auflagen für die Gestaltung und Nutzung der privaten Freiflächen

Der im Norden des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgewiesene Knick ist zu erhalten.

Lübeck, den 26. April 1962
Az.: 61. - He./Re. -

Der Senat der Hansestadt Lübeck

Im Auftrage


Leitender Senatsbaudirektor



Im Auftrage


Oberbaurat

Teil III

Aufstellung der überschläglichen ermittelten Kosten für das Gebiet
des Bebauungsplanes 193 - Eutiner Straße

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

Kosten des Grunderwerbs einschl. Entschädigungen und Abfindungen:

für Straßen aus Hansestadt Lübeck	ca. 42.500,--DM
für Spielplätze aus Hansestadt Lübeck	ca. 18.000,--DM
	<u>ca. 60.500,--DM</u>

Kosten der Anlage:

Straßenbau	ca. 239.800,--DM
für Spielplätze	ca. 20.850,--DM
	<u>ca. 260.650,--DM</u>

Gesamt ca. 321.150,--DM

Gemäß § 129 (1) des Bundesbaugesetzes sind:

10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes von der Hansestadt Lübeck zu tragen ca. 32.200,--DM

90 v.H. des Erschließungsaufwandes durch den Erschließungsbeitrag von den Anliegern zu erbringen ca. 289.000,--DM

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

Kosten für die Entwässerungsanlage	ca. 188.700,--DM
Gas, Wasser, Elektrizität	ca. 72.600,--DM
	<u>ca. 261.300,--DM</u>

Lübeck, den 26. April 1962

Az. 61 Ge./Re. -

GENEHMIGT

GEMASS ERLASS

IX 310 b - 313/04 - 23 (193)

VOM 21. Jänner 1963

KIEL, DEN 21. Jänner 1963

Der Minister

für Arbeit, Soziales und Vertriebene
des Landes Schleswig-Holstein



Der Senat der Hansestadt Lübeck

Bauverwaltung

Im Auftrage

Im Auftrage

F. Hübler



Leitender Senatsbaudirektor

Oberbaurat