

Begründung  
(§ 9 (8) BauGB)  
zum Bebauungsplan 26.08.00 - Selmsdorfer Weg/Lauer Weg -  
Fassung vom 21. 12. 1989

Übersichtsplan

Lageplan M. 1: 5.000



## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	1.290 ha
Wohngebiet	1.290 ha

### 1.2 Wohnungen insgesamt

24

in vorhandenen Reihenhäusern

24

### 1.3 Einwohner (24x3,5) ca.

84

## 2. Plangebiet

### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 26.08.00 - Selmsdorfer Weg/Lauer Weg - liegt im Ortsteil Schlutup, Gemarkung Schlutup, Flur 3. Er erfaßt die folgenden Grundstücke: Lauer Weg 11 - 25, Selmsdorfer Weg 1 - 7, nur ungerade Nummern, und Selmsdorfer Weg 2 b - 24, nur gerade Nummern.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation

### 3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet ist bereits mit 1-geschossigen Reihenhäusern mit Satteldach bebaut. Die Anfang der 50er Jahre erstellten Reihenhäuser enthalten kleine Wohneinheiten mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche und werden als Einfamilienhäuser genutzt.

### 3.2 Bisherige Festsetzungen

Für den gesamten Teil der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes getroffen.

## 4. Planungsgrundsätze

### 4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

In dem Plangebiet wurden Reihenhäuser errichtet, die aus heutiger Sicht relativ kleine Wohnflächen von ca. 55 m<sup>2</sup> pro Reihenseinheit aufweisen. Aufgrund der veränderten Wohnbedürfnisse besteht bei vielen Bewohnern der Wunsch nach Erweiterungsmöglichkeiten und es werden vermehrt Anfragen an die Hansestadt Lübeck bezüglich der Möglichkeit eines gartenseitigen bzw. bei den Endreihenhäusern eines giebelständigen Anbaues herangetragen. Die bestehende Rechtslage (§ 34 BauGB) läßt eine Genehmigung dieser Vorhaben jedoch nicht zu.

Es sind lediglich Windfanganbauten in geringen Abmessungen zulässig. Aus städtebaulichen Gründen ist eine gartenseitige bzw. bei den Endreihenhäusern eine giebelseitige Erweiterungsmöglichkeit zur Verbesserung der Wohnqualität sinnvoll. Durch Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für Anbauten geschaffen werden. Neben der planungsrechtlichen Festschreibung des vorhandenen Baubestandes eröffnet der B-Plan den Bewohnern daher die Möglichkeit, ihre Reihenhäuser in verschiedenen, aufeinander abgestimmten Varianten baulich zu erweitern.

#### 4.2. Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 16.12.1965 von der Bürgerschaft beschlossen und am 05.07.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt wurde, entwickelt; er ist zur Zeit gültig in seiner Fassung vom 08.01.1989.

### 5. Inhalt der Planung

#### 5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen gartenseitige Anbauten an die vorhandenen Reihenhäuser und auch seitliche Anbauten an Endreihenhäuser unter der Berücksichtigung der Erhaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Ordnung und Beibehaltung von ausreichenden Freiflächen. Die in den textlichen Festsetzungen zugelassenen Anbauten sind auf den Reihenhaustyp I-geschossig mit Satteldach abgestimmt. Siehe hierzu die zeichnerischen Anlagen zu den textlichen Festsetzungen.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist die Zulässigkeit der in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen worden. Dadurch soll sichergestellt werden, daß der vorhandene Wohngebietscharakter erhalten bleibt und daß keine Störungen entstehen, die über das Maß hinausgehen, das von den allgemein zulässigen Nutzungen ausgeht.

#### 5.2. Erschließung

Die öffentlichen Erschließungsstraßen Selmsdorfer Weg und Lauer Weg sind vorhanden und nicht Gegenstand der Bebauungsplan-Festsetzungen

#### 5.3. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In den Straßenflächen sind Entwässerungsleitungen sowie Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon vorhanden.

5.4. Gestaltungsvorschriften

Um das harmonische Erscheinungsbild der vorhandenen Siedlungsstruktur zu unterstützen bzw. störende Einflüsse durch die Neubebauung zu verhindern, werden baugestalterische Festsetzungen nach § 82 (4) Landesbauordnung Schleswig-Holstein getroffen.

Durch diese Festsetzungen soll sicher gestellt werden, daß die Außenwände und die Dachdeckung bei den Anbauten im gleichen Material wie das Hauptgebäude, die Wintergärten in Glas/Holz- bzw. Glas/Metallkonstruktion ausgeführt werden.



6. Kosten

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Hansestadt Lübeck keine Kosten.

Lübeck, den 21. 12. 1989  
61 - Stadtplanungsamt  
Fen/Br.

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Im Auftrag

*Stimmann*  
Dr.-Ing. Stimmann

*Friedrich*  
Friedrich

