

T E I L B

Text zum Bebauungsplan 32.53.00 - Gneversdorfer Mühle -**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 In den Reinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO mit Ausnahme kleiner Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücksflächen**2.1 Nebenanlagen**

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (§ 23 (5) BauNVO). Ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen, untergeordnete Garten-Häuschen bzw. überdachte Sitzplätze bis zu einer Fläche von 8 m² sowie nicht überdachte Schwimmbäder bis zu einer Wasserfläche von 10 % der Grundstücksfläche (max. 60 m²) (§ 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO.)

2.2 Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrt

- Bei der Errichtung von Stellplätzen oder Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze um 2 m unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen gem. § 2 der Garagen VO zulässig.
- Im WR- und WA-Gebiet sind Garagen im Bauwich, der von einer öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt wird, unzulässig (§ 9 Nr. 4 BBauG, § 23 (5) BauNVO).

2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend der festgesetzten Firstrichtung im Bebauungsplan anzuordnen. Mind. 75 % der den Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeaußenseiten sind parallel zu den straßenseitigen Firstrichtungen zu errichten (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG).

2.4 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (Sichtdreiecke)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteile innerhalb der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über zugeordneter Verkehrsfläche dauernd freizuhalten. (§ 9 (1) Nr. 10 und 25 b BBauG).



3. Bindungen für Bepflanzungen

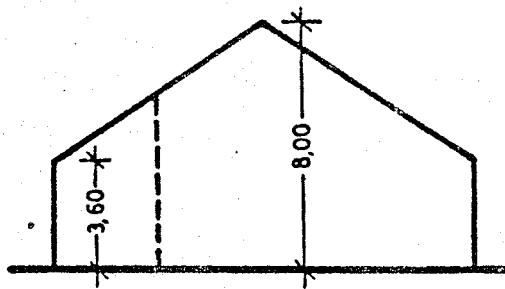
Die in der Planzeichnung für eine Anpflanzung und deren Erhaltung festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen der Schlehen-Hasel-Knickgesellschaft zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BBauG). Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche) sowie die Aufweitungsbereiche an den Einmündungen der öffentlichen Wege und Grünverbindungen in die Straßen 540 und 539 sind mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

4. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

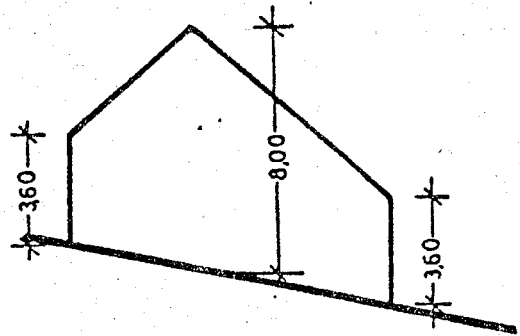
Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind als Fußgängerbereich auszubilden. (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG).

5. Höhe der baulichen Anlagen

In den Gebieten, in denen eine eingeschossige Bebauung festgesetzt ist, ist die max. Traufhöhe der äußersten Gebäudeseiten auf höchstens 3,60 m (über vorhandenem Gelände) festgesetzt.



Seitenansicht

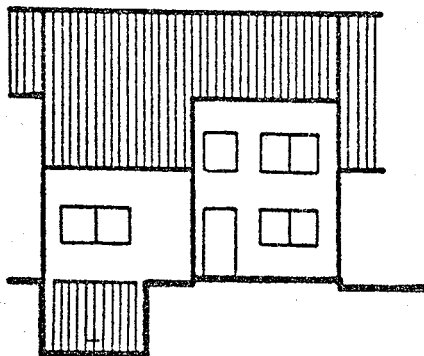


Bergseitenansicht

- In Gebieten mit zweigeschossiger Bebauung ist eine Traufhöhe von höchstens 6,30 m über vorhandenem Gelände zulässig, sofern im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt.
- Die Firsthöhe ist, sofern in der Planzeichnung keine andere Festsetzung getroffen worden ist, bei allen eingeschossigen Gebäuden auf höchstens 8,00 m über zugeordnetem mittleren vorhandenem Gelände festgesetzt. (§ 16 (3) BauNVO).

6. Abgrabungen

- Im Vorgartenbereich ist in einer Breite von höchstens 3,0 m eine Abgrabung zur Anlage einer Garagenzufahrt zulässig. (§ 9 (17) BBauG).



* 3,00 *
Straßenansicht



6a. Schallschutzmaßnahmen

Für die an der neuen B 75 liegenden Wohngebäude innerhalb der festgesetzten Flächen sowie für die zur Straße Howingsbrook zugewandten Gebäudeseiten an der Straße 539 liegenden Wohngebäude, soweit sie nicht an einem Lärmschutzwall liegen, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zu treffende Maßnahmen sind:

- Schallschutzfenster (Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719)
und/oder
- Anordnung der Aufenthaltsräume, die der o.g. Emissionsquelle abgewandt sind.

7. Sicherung der Infrastruktur

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches ist die festgesetzte bauliche Nutzung erst zulässig, wenn die Erschließungsanlagen (Straße 541 einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Regenwasserrückhaltebecken) im Geltungsbereich des Anschlußbebauungsplans 32.55.00 -Gneversdorfer Weg/Sandblöcken/Moorredder- fertiggestellt sind (§ 9a BBauG).



7a. Erhaltungsgebiete

Die in dem mit dem Buchstaben E ausgewiesenen Gebiet vorhandene bauliche Anlage ist gemäß § 39 h Abs. 3 Ziff. 1 BBauG zu erhalten. Der erhalten gebliebene Teil der Gneversdorfer Mühle auf der Kuppe des Mühlenberges soll weiterhin diese landschaftlich hervorragende Stelle markieren und ein Orientierungspunkt und typisches bauliches Merkmal in diesem Ortsteil Travemündes bleiben. Die Erhaltung wird weiter begründet dadurch, daß die Mühle zusammen mit dem auf dem gleichen Grundstück befindlichen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Gneversdorfer Weg 80 ein Ensemble bildet, welches das Landschaftsbild prägt.

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 (4) BBauG, § 82 (1) der Landesbauordnung für Schl.-H. vom 24.05.1983
(GVOBl. Schl.-H., Nr. 5, S. 86)

8. Baukörperausbildung

- In Baugebieten mit geschlossener Bauweise sind Rücksprünge in den Fassadenseiten bis max. 0,6 der Gebäudebreite zulässig.

9. Material und Farbgebung

9.1 Dächer

Dächer sind als pfannengedeckte Dächer zu erstellen. In Gebieten mit geschlossener Bauweise sind für die jeweiligen Hausgruppen einheitliche Farben für die Dachpfannen zu verwenden.

9.2 Außenwände

- In den Gebieten mit geschlossener Bauweise sind für die jeweiligen Hausgruppen einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

- Nicht zulässige Materialien sind:
 - a) hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen oder ähnliches),

 - b) Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen).

10. Dachneigung

Die festgesetzte Dachneigung darf je Gebäude bei 20 % der Dachflächen um 5° unter- und um 20° überschritten werden, wenn die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht gestört wird.

11. Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen über vorhandenem Gelände darf im straßenseitigen Vorgartenbereich 0,90 m, im Terrassenbereich 1,80 m bis zu einer Tiefe von 3,00 m, gemessen ab gartenseitiger Baugrenze, nicht überschreiten. In Hanglage sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,70 m über Straßenverkehrsfläche zulässig.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Im Auftrag

Lübeck, den - 6. OKT. 1983
61 - Stadtplanungsamt
Ol/We/H/Sa./We

Schmidt

Stützer

