

T e x t

zum Bebauungsplan 190, Teil I  
- Vorwerker Hafen -

§ 1

Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Vorstadt St. Lorenz Nord zwischen dem Bahnkörper der Bundesbahnstrecke Lübeck - Bad Schwartau und der Untertrave bzw. dem Wallhafen und von der Karlstraße bis zur Josephinenstrasse.

Er erfaßt ferner die Grundstücke Hochstraße 2 und 4 sowie Eisenstraße 6 c, 8 - 10, 17, 19.

§ 2

Verkehrsflächen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird erschlossen durch die Karlstraße, die Eisenstraße sowie die Zuwegung zur Einsiedelfähre. Ein Fußweg verbindet die Eisenstraße mit der Karlstraße auf der Westseite der Bundesbahnstrecke Lübeck - Bad Schwartau.

Für die Bundesbahn sind Teilflächen der Strecke Lübeck - Bad Schwartau einschließlich einer vorgesehenen Verbreiterung ausgewiesen, desgleichen Flächen für die Hafenbahn als Zufahrt zum Vorwerker Hafen.

§ 3

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

In den Straßen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sowie Entwässerungsleitungen (Mischsystem) vorhanden bzw. vorgesehen.

§ 4

Baugrundstück für den Gemeinbedarf

Als Baugrundstück für den Gemeinbedarf ist ein Grundstück auf der Nordseite der Zuwegung zur Einsiedelfähre für eine Pumpstation ausgewiesen.

§ 5

Festlegung neuer Grundstücksgrenzen

Die in starker roter Strichführung dargestellten Straßenfluchtlinien und Begrenzungslinien zu den Flächen der Bundesbahn und der Hafenbahn sind verbindlich. Dagegen können für die in schwacher roter Strichführung dargestellten neuen Grundstücks-

194/64

grenzen geringfügige Verschiebungen zugelassen werden.

## § 6

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BNVO) vom 26. 6. 1962 nach § 4 WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet), nach § 6 MI-Gebiet (Mischgebiet) und nach § 9 GI-Gebiet (Industriegebiet) ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan (Anlage 6) durch die Darstellung der geplanten Bebauung bzw. durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ) und Geschoßzahl festgesetzt.

Die Geschoßzahl, das Erdgeschoß mitgezählt, ist in schwarzer arabischer Ziffer in einem Kreis angegeben. Die Geschoßzahl ist jeweils auf die Straße bezogen, an der das Baugrundstück liegt.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich ferner nach den Festlegungen des § 7 dieses Textes zum Bebauungsplan 190, Teil I - Vorwerker Hafen -.

## § 7

### Einzelheiten der Bebauung

#### 1. Wohngebäude und gewerbliche Bauten

##### a) im allgemeinen Wohngebiet (WA-Gebiet) und im Mischgebiet (MI-Gebiet)

Für die bebaubaren Flächen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) und des Mischgebietes (MI-Gebiet) sind keine Gebäudegrundflächen ausgewiesen. Die Festlegung der Bebauung erfolgt nach städtebaulichen Gesichtspunkten von Fall zu Fall vom Bauaufsichtsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde im Rahmen der GRZ, GFZ, Geschoßzahl und der Vorschriften der Landesbauordnung.

Im Baugenehmigungsverfahren können Dachformen, Hauptfirstrichtung, Dachneigung und weitere Einzelheiten der Bebauung festgelegt werden.

Die Einhaltung der Baufluchtlinien von 1919 bzw. der neu geplanten Baulinien wird zwingend vorgeschrieben. Soweit Gebäudeteile der Altbebauung vor der Baufluchtlinie bzw. der Baulinie liegen, sind die Eigentümer der betroffenen Grundstücke verpflichtet, bei einem Neubau oder Umbau, welcher einem Neubau gleichkommt, in diese Linie zurückzurücken. Die Vornahme baulicher Veränderungen an den Gebäudeteilen, die vor der Baufluchtlinie bzw. Baulinie liegen, ist nicht statthaft.

Rückwärtige bzw. seitliche Baugrenzen werden im einzelnen im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

194/64 R

b) Im Industriegebiet (GI-Gebiet)

Für die bebaubaren Flächen im Bereich des Industriegebietes (GI-Gebiet) sind keine Gebäudegrundflächen ausgewiesen. Die Festlegung der Bebauung erfolgt nach städtebaulichen Gesichtspunkten von Fall zu Fall vom Bauaufsichtsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde im Rahmen der GRZ, BMZ-entsprechend der im Lageplan (Anlage 6) eingetragenen Stufe (gemäß § 17 BNVO) und der Vorschriften der Landesbauordnung. Im Baugenehmigungsverfahren können Einzelheiten der Bebauung festgelegt werden.

Die Einhaltung der Baufluchtlinie von 1919 bzw. der neu geplanten Baulinie wird zwingend vorgeschrieben.

Soweit Gebäudeteile der Altbebauung vor der Baufluchtlinie bzw. der Baulinie liegen, sind die Eigentümer der betroffenen Grundstücke verpflichtet, bei einem Neubau oder Umbau, welcher einem Neubau gleichkommt, in diese Linie zurückzurücken.

Die Vornahme baulicher Veränderungen an den Gebäudeteilen, die vor der neuen Baufluchtlinie bzw. Baulinie liegen, ist nicht statthaft.

~~Die Vornahme baulicher Veränderungen in den~~

Die rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen werden im einzelnen im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

2. Garagen, Stellplätze

Die Bauherren sind verpflichtet, für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Bewohner des Hauses, der Angestellten des Betriebes, für die Kraftfahrzeuge des Betriebes sowie für die gleichzeitig anwesenden Kraftfahrzeuge der Besucher und Kunden Stellplätze bzw. Garagen auf dem Grundstück oder in dessen Nähe zu schaffen.

Die erforderlichen Flächen müssen beim Bauantrag im eingereichten Lageplan nachgewiesen und dürfen auch später nicht zweckentfremdet werden.

Die Stellplätze sind bis zur Gebrauchsabnahme anzulegen.

Die Garagen können nach Bedarf gebaut werden.

3. Müllgefäße

Die Aufstellung von Müllgefäßen ist in Kellerräumen nicht vorgesehen. Ihre Aufstellplätze dürfen höchstens 15,00 m von der Straße entfernt sein, soweit mit dem Amt für Stadtreinigung und Fuhrpark nicht besondere Vereinbarungen getroffen werden.

Staub- und Geruchsbelästigungen sind durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Der Zugang von der Straße zu den Aufstellplätzen muß befestigt und stufenfrei sein. Die Aufstellplätze dürfen nicht mehr als 0,40 m über oder unter Gelände liegen.

Die Verwendung von eingebauten Mülltonnenschränken wird empfohlen.

194/14/1

4. Vorgärten, Einfriedigungen

Im GI-Gebiet sind die Einfriedigungen an den Straßen bis zu 0,80 m Höhe zugelassen und durchsichtig auszubilden. Höhere Einfriedigungen können 6,00 m oder weiter entfernt von der Straßenfluchtlinie entfernt vorgesehen werden.

Im übrigen sind die Einfriedigungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Im MI-Gebiet und allgemeinen Wohngebiet sind die Vorgärten als Ziergärten anzulegen. Als Einfriedigung der Vorgärten sind Grünhecken anzupflanzen, die nicht höher als 0,80 m werden dürfen. Eine Abgrenzung der privaten Freiflächen durch Mauern, Zäune oder durch sonstige undurchsichtige Einfriedigungen ist nicht zulässig. Weitere Einfriedigungen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

5. Gewerbliche Bauten und Nebengebäude

Bauten für gewerbliche Nutzung sowie Garagen sind in massiver Bauweise auszuführen und werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Echelfsmäßige Anlagen aller Art, wieder Bau oder das Aufstellen von Lauben, Schuppen, Ställen oder dgl., auch von solchen, die keiner baupolizeilichen Genehmigung bedürfen, sind nicht zugelassen.

Lübeck, den 20. Juli 1964  
Az.: 61. - Ge./Re. -



Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Bauverwaltung

Im Auftrage

Im Auftrage

*H. Müller*

*Kramm*

Leitender Senatsbaudirektor

Oberbaurat

GENERÄL

GEMÄSS ERLASS

IX

31C-313/04-23 (M I)

VOM 18. März 1965

KIEL, DEN 18. März 1965

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



194/64/1R