

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK TEIL B

## Text zum Bebauungsplan 01.01.03 Sand-/Wahm-/Königstrasse

**Fassung vom 25.01.06**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung
  - a) In dem Kerngebiet sind die gemäß § 7 (2) Nr.3 und 5 der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§1 (5) BauNVO)
  - b) In dem Kerngebiet sind Spielhallen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung als Vergnügungsstätten gem, §7 (2) Nr.2 nicht zulässig. (§1 (5) i.V.m. § (9) BauNVO)
  - c) In dem Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 (3) Nr. 1 nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 7 (3) Nr. 2 sind ab dem 2. OG zulässig. (§1 (6) und (7) BauNVO)
  
2. Bauweise – überbaubare Grundstücksflächen
  - a) Von den Baulinien ist ein Zurückweichen für Eingangsbereiche unmittelbar an den Gebäudeecken Sandstraße/ Wahmstraße und Wahmstraße/Königstraße im ersten und zweiten Geschoss in einer Breite von beiderseits jeweils max. 8 m gemessen vom jeweiligen Eckpunkt des Gebäudes zulässig. (§ 23 (2) BauNVO)
  - b) An der Königstraße ist ein Überschreiten der Baugrenze in einer Breite von max. 11 m für ein notwendiges Treppenhaus bis zur Baulinie mit einer maximalen Oberkante von 32,5 m über NHN zulässig. (§ 23 (2) und (3) BauNVO)
  - c) Für die festgesetzte Tordurchfahrt an der Aegidienstraße ist eine lichte Höhe von mind. 4 m einzuhalten.
  - d) Für eine Einhausung der Zufahrt zur Tiefgarage ist in der notwendigen Zufahrtsbreite ein Überschreiten der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 4,1 m und einer maximalen OK von 18,3 m über NHN zulässig. (§ 23 (2) und (3) BauNVO)
  
3. Festsetzung über die Gestaltung geringerer Abstandsflächen  
(§ 9 (4) BauGB, § 92 (1) Nr.4 LBO vom 10.01.2000, zul. geänd. am 15.06.2004 GVOBl.S.153)

Im Kerngebiet ist zur Wahrung des historischen Straßenbildes eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen zulässig.

4. Festsetzung einer Schutzmaßnahme (§9 (1) Nr. 20 BauGB)  
An der südlichen Baugrenze im Bereich des Blockbinnenhofes sind im Technikgeschoss die technischen Voraussetzungen für Ersatz-Brutplätze der Mehlschwalbe zu schaffen
5. Festsetzung eines Leitungsrechts (§9 (1) Nr. 21 BauGB)  
Die sich im Blockbinnenhof befindende private Entwässerungsleitung wird zugunsten der Anwohner gesichert.
6. Festsetzungen zur Begrenzung der Lärmimmissionen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)
  - a) Im Kerngebiet dürfen die Emissionspegel der haustechnischen Anlagen in den Nachtstunden an den Ansaug- und Ausblasöffnungen den flächenbezogenen Schall-Leistungspegel LWA" von 75 dB/m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Das entspricht einem Schalldruckpegel in 10 m Entfernung von LAF > 58 dB.
  - b) In der Durchfahrt Aedigenstraße sind an der an der Decke sowie an den Wänden ab 2 m Höhe Schallabsorber anzubringen (Heraklitplattenabsorber o.Ä.).

## **II. Baugestalterische Festsetzungen**

(§ 92 (1)Nr. 1 i.V.m. § 92 (4) LBO vom 10.01.2000, zuletzt geändert am 15.06.2004 GVOBl.S.153)

1. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die §§ 23 bis 26 der Gestaltungssatzung für die Innenstadt Lübeck nicht anzuwenden.
2. Abweichend von § 30 Abs. 2 der Gestaltungssatzung für die Innenstadt Lübeck sind Rasterfassaden zulässig, wenn die vertikale Gliederung der Fassade in Abschnitte gemäß § 27 der Gestaltungssatzung für die Innenstadt Lübeck durch unterschiedliche Anteile von Öffnungen zu Wandflächen in den einzelnen Fassadenabschnitten hergestellt wird und eine erkennbare untere Abschlusszone entsteht.
3. Dachflächen müssen in geneigte Teilflächen gegliedert werden, Teilflächen bis zu 35% der Gesamtdachflächen können auch als Flachdach ausgebildet werden. Geneigte Dachflächen müssen mit einer geschuppten Deckung in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder als Glasdach hergestellt werden. Kupfer als Dacheindeckung ist unzulässig.
4. Wandflächen können auch aus anderem als in § 33 der Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt genannten Material hergestellt werden, sofern die Vorschriften des § 34 der Gestaltungssatzung zur Farbgebung eingehalten werden. Metall als Fassadenmaterial ist außer zur Verkleidung des obersten Geschosses zur Aufnahme technischer Einrichtungen unzulässig.
5. Dachaufbauten sind in die Dachhaut zu integrieren.