

01.07.00

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990-PlanZV 90)
 Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,9 Grundflächenzahl
TH Traufhöhe 26,0m über Bezugspunkt
FH Firsthöhe 32,0m über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)
 Baulinie
 Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsbezogener Bereich
 Fußgängerbereich

Stadterhaltung und Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauGB)
 Erhaltungssatzung, Bodendenkmalschutz, Grabungsschutzgebiet und UNESCO Welterbe

Sonstige Planzeichen
 Mit Geh-, Fahr- und (oder) Leitungsrechten zu belastende Flächen (G-F-L) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 4 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 3 Abs. 7 BauGB)
 Höhenbezugspunkt
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 Abgrenzung der Bereiche mit Lärmschutzmaßnahmen
 Arkade

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
 Flurstücksgrenzen (vorhanden)
 künftig entfallende Flurstücksgrenze
 Flurgrenzen
 Flurstücksnummern
 vorhandene Bebauung
 NNH Normhöhennull
 3,0 Angaben in Meter
 LPB IV Lärmpegelbereiche (LPB) Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109
 LPB IV (66-70 dB(A))
 LPB V (71-75 dB(A))
 IP 1 Immissionspunkt

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 18.03.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 02.04.2013 erfolgt.
 Die nach § 13 a (3) BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses / der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB / sowie im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) S. 1 BauGB ist vom 20.06.2013 bis einschließlich 05.07.2013 durchgeführt worden.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde nach § 13 (2) Nr. 1 / § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet.
 L. S. Franz-Peter Boden Bauautor Karsten Schröder Bereichsleiter
- Der Bauausschuss hat am 03.03.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.03.2014 bis zum 22.04.2014 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.
 Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungstermine von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.03.2014 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 23.09.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katasteramtliche Bestand am 02.06.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 L. S. gez. Lars-Timo Voß Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.05.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 L. S. gez. Schröder Karsten Schröder Bereichsleiter
- Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.05.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
 L. S. gez. Schröder Karsten Schröder Bereichsleiter
- (Ausfertigung) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 L. S. gez. Saxe Bernd Saxe Der Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 29.07.2015 in Kraft getreten.
 L. S. gez. Schröder Karsten Schröder Bereichsleiter

TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 7 BauNVO)**
- Im Kerngebiet MK sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.
 - Im Kerngebiet MK sind Einrichtungen für die Zurschaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows unzulässig. Gleiches gilt für Bordellbetriebe oder ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr). Gleiches gilt für Spielhallen und Wettbüros.
 - Im Kerngebiet MK sind Tankstellen gemäß § 7 (2) Nr. 5 und § 7 (3) BauNVO unzulässig.
 - Im Kerngebiet MK sind Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiksortiment als eine Unterart von Einzelhandelsbetrieben gem. § 7 (2) Nr. 2 nicht zulässig.
- 2 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**
- Innerhalb des Kerngebietes ist eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen bis auf 0,19 H zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, § 16 BauNVO)**
- Im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) muss die lichte Raumhöhe über mindestens ein Viertel der Grundfläche mindestens 4,0 m betragen.
 - Höhe baulicher Anlagen
 Technische Aufbauten oberhalb der Dachhaut sind unzulässig.
 - Traufhöhe
 Die maximal zulässige Traufhöhe von 26,0 m/ÜNH (ca. 13,0 m über Gelände) darf ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche**
- Arkaden
 Von der festgesetzten Baugrenze entlang der Marktwiese ist im Erdgeschoss mindestens um die im Plan eingetragene Breite der Arkaden (technisch erforderliche Breite der vorhandenen Telekommunikationsanlage) zurückzutreten. Die an der Marktwiese festgesetzten Arkaden können über die in der Planzeichnung festgesetzte Abgrenzung hinaus auch tiefer ausgebildet werden. Die lichte Höhe der Arkaden darf 5,0 m nicht unterschreiten. Ausnahmsweise kann auch ein Zurücktreten der betreffenden Außenwand ohne Stützen zugelassen werden. (§ 23 (2) BauNVO)
 - Nebenanlagen
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)
- 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
- Die mit der Signatur eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit der Bezeichnung 1 belegte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer des im Plangebiet befindlichen Kerngebietes und der Eigentümer bzw. Nutzer des benachbarten Flurstückes 2/27, Schlüsselbuden 13 (Marienwerkhaus) und dem Leitungsträger der Stadtentwässerung (Entsorgungsbetriebe Lübeck EBL) sowie mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.
- Die mit der Signatur eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit der Bezeichnung 2 belegte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte der vorhandenen Kabelkanalanlagen einschließlich eventueller Nachfolgeunternehmen sowie mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

6 Schallschutzmaßnahmen

6.1 Passive Schallschutzmaßnahmen
 Innerhalb des Kerngebietes gelten in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen LPB IV - V die in der nachfolgenden Tabelle genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen/Übernachtungsräumen in Beherbergungstätigkeiten	Büro- und ähnliche Räume
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

*) resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)

Für die von der Straße „Schlüsselbuden“ (lärm-) abgewandten Gebäudeselten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Regelungen aus DIN 4109 im Grundsatz ohne besonderen Nachweis bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
 Für zum Schlafen genutzte Räume in Lärmpegelbereich III bis V sind schalldämmende Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

- 6.2 Emissionskontingente**
 Innerhalb des Kerngebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nachts (22.00 h bis 6.00 h) von 49 dB (A)/m² nicht überschreiten.
 Das Vorhaben ist zulässig, wenn (Nachweis):
- Der für den Betrieb zulässige Schalleistungspegel aus der vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten Emissionskontingent berechnet wird. Dabei sind die immissionsortbezogenen Zusatzkontingente nach DIN 45691 zu berücksichtigen.
 - Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten nach TA-Lärm aus dem zulässigen Schalleistungspegel berechnet wird. Die Ausbreitungsberechnung erfolgt nach TA-Lärm.
 - Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission entsprechend TA-Lärm prognostiziert wird. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nicht überschreiten.

Für die in der Planzeichnung eingetragenen Immissionsorte IP1 bis IP3 gelten um die in der Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente.

Immissionsorte	Zusatzkontingent
IP 1 1. OG	1
IP 1 2. OG	1
IP 1 3. OG	2
IP 2 1. OG	3
IP 2 2. OG	3
IP 2 3. OG	4
IP 3 2. OG	1

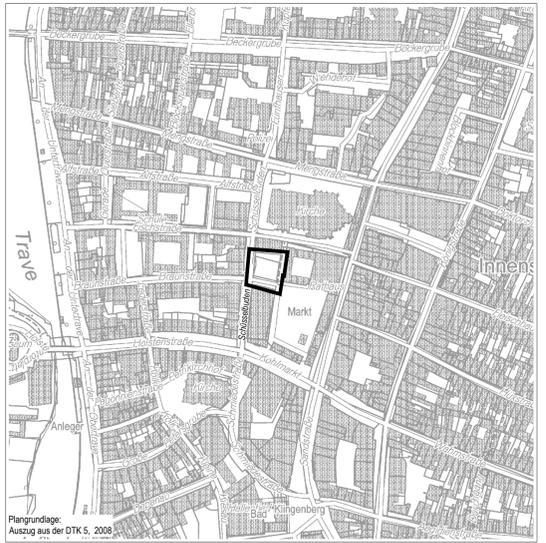
7 Stellplätze und Garagen (§ 12 (6) BauGB)

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

8 Hinweise

- Ersetzung vorheriger Bebauungsplan
 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 01.07.00 Rathaus / Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück) ersetzen die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes 01.10.01 Innenstadt.
- Kampfmitteluntersuchung
 Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landes kriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlentweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.
- Grabungsschutzgebiet
 Das Plangebiet betrifft ein Grundstück in der historischen Altstadt von Lübeck, die im Jahr 1992 per Landesverordnung zum Grabungsschutzgebiet erklärt wurde (GVBl. Schl.-H. 1992, S. 320). Gemäß §§ 2 und 3 dieser Landesverordnung sind Bodeneingriffe aller Art genehmigungspflichtig und drei Monate vor Aufnahme der Arbeiten schriftlich zu beantragen.
- Bodendenkmal
 Das Areal des Plangebietes ist aufgrund seiner besonderen Bedeutung in verfassungs-, wirtschafts- und sozialtopographischer Hinsicht im Jahre 1998 unter Nr. 162 in das Buch der Bodendenkmale der Hansestadt Lübeck eingetragen worden. Die Denkmaleigentenschaft ist grundbuchlich abgesichert. Jegliche Veränderung und Vernichtung eines eingetragenen Kulturdenkmals bedarf gem. § 7 (1) DSchG S-H (Fassung vom 12. Januar 2012) der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, in diesem Fall des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie.
 Werden durch Eingriffe in die Substanz des Bodendenkmals (z. B. durch Gründungsmaßnahmen, Unterkellerungen, die Anlage von Medienkanälen o. a.), archäologische Untersuchungen, Bergungen, Dokumentationen und Veröffentlichungen notwendig, ist der Träger des Vorhabens im Rahmen des Zumutbaren zur Deckung der Gesamtkosten verpflichtet (§ 8 (1) DSchG S-H). Die Höhe dieser Kosten ist einvernehmlich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
BEBAUUNGSPLAN 01.07.00
RATHAUSHOF / SCHÜSSELBUDEN
(EHEM. STADTHAUSGRUNDSTÜCK)



Hansestadt LÜBECK
 Der Bürgermeister
 Fachbereich 5 - Planen und Bauen
 Bereich 5.610 Stadtplanung | Bauordnung

