

**Bebauungsplan 01.07.00**

**- Rathaushof / Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück) -**

**Teil B Text**

**Stand: 16.04.2015**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen****1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 7 BauNVO)**

1.1 Im Kerngebiet MK sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.

1.2 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.

1.3 Im Kerngebiet MK sind Tankstellen gemäß § 7 (2) Nr.5 und § 7 (3) BauNVO unzulässig.

1.4 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)**

2.1 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)**

3.1 Im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) muss die lichte Raumhöhe über mindestens ein Viertel der Grundfläche mindestens 4,0 m betragen.

**3.2 Höhe baulicher Anlagen**

Technische Aufbauten oberhalb der Dachhaut sind unzulässig.

**3.3 Traufhöhe**

Die maximal zulässige Traufhöhe von 26,0 m/üNNH (ca. 13,0 m über Gelände) darf ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden.

**4 Überbaubare Grundstücksfläche****4.1 Arkaden**

Von der festgesetzten Baugrenze entlang der Markttwiete ist im Erdgeschoss mindestens um die im Plan eingetragene Breite der Arkaden (technisch erforderliche Breite der vorhandenen Telekommunikationsanlage) zurückzutreten. Die an der Markttwiete 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. Ausnahms-

weise kann auch ein Zurücktreten der betreffenden Außenwand ohne Stützen zugelassen werden. (§ 23 (2) BauNVO)

#### 4.2 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, 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.

<b>Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109</b>			
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel  dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen/ Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten	Büroräume und ähnliches
		Erforderliches $R'_{w,res}$ <sup>1)</sup> des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 - 75	45	40

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils(Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)

Für die von der Straße „Schlüsselbuden“ (lärm-) abgewandten Gebäudeseiten 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 im Lärmpegelbereich III bis V sind schallgedämpfte 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  $L_{EK}$  nach DIN 45691 nachts (22.00 h bis 6.00 h) von 49 dB (A)/m<sup>2</sup> 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 die Planzeichnung eingetragenen Immissionsorte IP 1 bis IP 3 gelten um die in der Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente.

Zusatzkontingente in dB für die im Bebauungsplan dargestellten Immissionsorte	
Immissionsorte	Zusatzkontingent
IP 1 1. OG	1
IP 1 2. OG	1
IP 1 3. OG	2
IP2 EG	3
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**

### **8.1 Ersetzung vorheriger Bebauungsplan**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 01.07.00 Rathaushof / Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück) ersetzen in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes 01.10.01 Innenstadt.

### **8.2 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 Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

### **8.3 Grabungsschutzgebiet**

Das Plangebiet betrifft ein Grundstück in der historischen Altstadt von Lübeck, die im Jahr 1992 per Landesverordnung zum Grabungsschutzgebiet erklärt wurde (GVOBl. 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.

### **8.4 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 Denkmaleigenschaft 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. ä.) „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.

### **8.5 Möglichkeit der Einsichtnahme in die DIN 4109 und DIN 45691**

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), und die DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Ausgabe Dezember 2006) auf die in der textlichen Festsetzungen 6.1 bzw. 6.2 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.