

# **SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK**

## **Teil B – Text**

### **zum Bebauungsplan Nr. 01.12.04 – Beckergrube/Ellerbrook**

#### **Satzungsbeschluss**

**Fassung vom 27.10.2008**

#### **I Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 In den WA-Gebieten (Allgemeine Wohngebiete) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- 1.2 Im Mi-Gebiet (Mischgebiet) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 6 – 8 BauNVO, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- 1.3 Im Mi-Gebiet (Mischgebiet) sind die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- 1.4 Im Mi-Gebiet (Mischgebiet) an der Beckergrube, innerhalb der V-geschossig überbaubaren Fläche am Ellerbrook und innerhalb der I-geschossigen überbaubaren Fläche sind jeweils im Erdgeschoss Wohnungen/Wohnräume unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).

##### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 Im WA6-Gebiet dürfen innerhalb der V-geschossigen Baufelder je Baufeld max. 55 m<sup>2</sup> BGF im fünften Geschoss geschaffen werden.
- 2.2 Höhenlage baulicher Anlagen  
Aufenthaltsräume müssen vor Hochwasser bis 2,2 m über NN gesichert sein. Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen in Wohnungen müssen die gleiche Sicherung bis 3,87 m über NN aufweisen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum einer Wohnung (z.B. Maisonettewohnung) 3,87 m über NN liegt.
- 2.3 In den Baugebieten ist zur Wiederherstellung des geschlossenen Blockrandes straßenseitig eine Unterschreitung der nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Abstandsflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

### 3 Überschreitungen

- 3.1 Im Plangebiet ist eine Überschreitung der im § 19 Abs. 4 BauNVO angegebenen maximalen GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 1,0 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), für Zufahrten und Stellplätze zulässig (§ 17 Abs. 2, § 19 Abs. 4 BauNVO).
- 3.2 Die hofseitigen Baugrenzen dürfen für Balkone um max. 2 m überschritten werden.
- 3.3 Bei Flachdächern dürfen aufgehende Fassaden die angegebenen Gebäudehöhen um max. 1,0 m überschreiten (§ 16 Abs. 6 BauGB).

### 4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

- 4.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Zuwegungen, Gartenmauern, Fahrradstellplätze (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- 4.2 Pkw-Stellplätze und Garagen sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

### 5 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Außenwohnbereiche sind durch geeignete Schallschutzanlagen, wie z. B. Verglasungen, so zu schützen, dass tags der Orientierungswert von 60 dB(A) eingehalten wird.

#### 5.2 Maßnahmen für Außenbauteile

- 5.2.1 Den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Tabelle A: Anforderungen an den passiven Schallschutz

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> $R_{w,res}$	
		Wohnräume	Bürräume <sup>2)</sup>
	[dB(A)]	[dB(A)]	
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- 5.2.2 Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
- 5.2.3 Im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

### 5.3 Schallgedämmte Lüftungen

Zum Schutz der Nachtruhe sind ab Lärmpegelbereich III für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

5.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere oder höhere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

## **6 Anpflanzungen, Begrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

6.1 In den Höfen 1- 9 ist pro Hof ein kleinkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

6.2 Im MI-Gebiet ist außerhalb der Gebäude ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

6.3 Die Dächer von Unterflurgaragen sind zu mindestens 65% dauerhaft zu begrünen. Dieses gilt nicht für Hof Nr. 7. Dieser ist zu mindestens 20% dauerhaft zu begrünen.

6.4 Im WA3-, WA4- bis WA6-Gebiet sind die Höfe 1- 4 zu mindestens 65% dauerhaft zu begrünen.

6.5 Im WA6-Gebiet sind die Dachflächen der 4-geschossigen baulichen Anlage zu mindestens 50% dauerhaft zu begrünen.

6.6 Im Mi-Gebiet ist die Dachfläche der 1-geschossigen baulichen Anlage dauerhaft zu begrünen.

## **7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

7.1 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Anlagen und Einrichtungen zur Zurückhaltung und/oder Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser zulässig.

## **II Baugestalterische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVBL. Schl.-H. S. 47 bis S 213), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2004 (GVBL. Schl.-H. 2005, S. 2)

1 Die Fassaden zur Becker- und Fischergrube sowie zum Ellerbrook sind außerhalb der Öffnungen als ungeschlammtes, geschlammtes und / oder verputztes Mauerwerk auszuführen.

2 Hochglänzende Materialien außerhalb von Fenstern und Türen sind im Dachbereich und in / an den Fassaden nicht zulässig.

3 Dacheindeckungen außerhalb von Gründächern müssen in einem ziegelroten bis rotbraunen Farbton ausgeführt werden. Dieses gilt nicht für Dachterrassen.

- 4 Für die Bebauung an der Beckergrube ist § 27 (Breite von Gebäudeabschnitten 6,5 bis 16 m) der Gestaltungssatzung für die Innenstadt der Hansestadt Lübeck nicht anzuwenden.
- 5 § 28 (Dachausbildung) der Gestaltungssatzung für die Innenstadt Lübecks gilt nur für die Bereiche, in denen Satteldächer vorgeschrieben werden.

### **III Nachrichtliche Übernahmen**

- 1 Hochwasser  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Flächen im Überflutungsbereich der Ostsee mit einer maximalen Überflutungshöhe von 3,87 m über NN. Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie die Standsicherheit der Gebäude erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
- 2 Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Landesverordnung vom 8. April 1992 festgelegten Grabungsschutzgebietes „Innere Stadt“ der Hansestadt Lübeck (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Lübeck, 27.10. 2008

PROKOM in Abstimmung mit

5.610.3 Stadtplanung