

**Bebauungsplan 01.19.00 - Gründungsviertel -  
TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)  
(Lesefassung der Ausfertigung des Planoriginals)**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

*(§ 1 Abs. 6 BauNVO)*

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe oberhalb des 2. Vollgeschosses nur ausnahmsweise zugelassen werden. Sonstige Nichtwohnnutzungen können oberhalb des 1. Vollgeschosses nur ausnahmsweise zugelassen werden.

*(§ 1 Abs. 7 BauNVO)*

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

2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

*(§ 19 Abs. 2 BauNVO)*

2.2 Auf dem künftigen Baugrundstück Braunstraße 32-32a / Fischstraße 25-27, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

*(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

2.3 Abweichend von der als Höchstmaß oder zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern es sich dabei

a) um ein Galerie- bzw. Zwischengeschoss handelt, dass in die Erdgeschosszone eingezogen ist und dessen Grundfläche höchstens die Hälfte der Grundfläche des Erdgeschosses überdeckt, oder

b) um ein Dachgeschoss handelt, das überwiegend im Dachraum liegt (d.h. der Dremmel muss niedriger sein als die halbe Raumhöhe).

*(§ 16 Abs. 2 und Abs. 5 BauNVO)*

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächentiefen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)**

3.1 Auf den rückwärtigen Baufeldern (Seitenflügel) darf von beiden Seiten an die gemeinsame Grundstücksgrenze herangebaut werden. Dabei dürfen die Seitenflügel im ersten Vollgeschoss in ihrer Länge höchstens 2,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zurückbleiben.

*(§ 22 Abs. 4 BauNVO)*

3.2 Ein Überschreiten der straßenseitigen Baulinien und Baugrenzen kann für untergeordnete Bauteile wie Fensterlaibungen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 50 cm zugelassen werden. Dies gilt nicht für Gesimse und sonstige plastische Elemente zur Fassadengliederung, die regelmäßig um bis zu 20 cm vortreten dürfen.

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

3.2 Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen (einschließlich der Baugrenzen für Seitenflügel) durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Aufzugschächte, und Treppenräume ist unzulässig.

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

3.4 Die erforderliche Tiefe der straßenseitigen Abstandsflächen beträgt 0,2 H.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

#### **4. Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

4.1 Auf den Baugrundstücken, ausgenommen auf dem künftigen Baugrundstück Braunstraße 32-32a / Fischstraße 25-27, sind Stellplätze und Garagen einschließlich (ober- und unterirdische) Garagengeschosse und sonstige in die Bebauung integrierte Garagen unzulässig.

Auf dem künftigen Baugrundstück Braunstraße 32-32a / Fischstraße 25-27 sind Stellplätze nur in einer Tiefgarage mit vollständig unterirdischen Garagengeschossen zulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4.2 Überdachte Fahrradunterstände und Abstellschuppen sind auf den Baugrundstücken jeweils nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 10 m<sup>2</sup> zulässig.

(§ 14 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

#### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1 Die Dachflächen der rückwärtigen Gebäudeteile (Seitenflügel) sind extensiv zu begrünen.

Bei der zulässigen Anlage von Dachterrassen auf eingeschossigen Gebäudeteilen ist ersatzweise für die entfallende Dachbegrünung ein heimischer Laubbaum im Hofbereich zu pflanzen. Die Dächer zweigeschossiger Gebäudeteile sind hingegen immer vollständig zu begrünen (Dachterrassen sind hier unzulässig).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

5.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Terrassen und Freisitzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

5.3 Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 30 cm zu überdecken und zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Terrassen und Wege.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

## **6. Sicherung von Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Leitungsrechte (L1 und L2) sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Betreibers des auf dem künftigen Grundstück Fischstraße 23/27 geplanten Blockheizkraftwerkes zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst neben der Leitungsführung das Recht des Betreibers zur Betretung der betreffenden Grundstücksflächen und ggf. Keller zwecks Durchführung erforderlicher Inspektions-, Wartungs- und Erneuerungsarbeiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## **II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)**

### **7. Fassaden**

- 7.1 Straßenseitige Fassaden sind als Lochfassaden mit einem Öffnungsanteil (Flächenanteil für Tore, Türen und Fenster an der Gesamtfläche der Fassade) von weniger als 50 % auszubilden.
- 7.2 Straßenseitige Fassaden sind horizontal in drei Zonen zu gliedern: in eine Sockelzone, (Erdgeschoss, ggf. mit Zwischengeschoss) in eine Mittelzone (Ober- bzw. Normalgeschoss) und in eine Dachzone (Giebel-, Attika- oder Dachfläche). Die äußere Gliederung der Fassaden soll ihre Entsprechung in der inneren Gliederung des Gebäudes in Geschosse und Ebenen finden. Bei giebelständigen Gebäuden ist die Dachzone als Schaugiebel auszubilden, bei der die straßenseitige Fassade die dahinterliegenden Dachflächen verdeckt.
- 7.3 Die Sockelzone muss eine Höhe von mindestens 4,5 m aufweisen, gemessen über der Höhe des jeweils grundstücksbezogen festgesetzten Bezugspunktes.  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 30 cm über der Höhe des Bezugspunktes liegen. Die Fußbodenoberkante des darüber liegenden Geschosses muss mindestens 4,5 m über der Höhe des Bezugspunktes liegen. Auf bis zur Hälfte der Grundfläche des Erdgeschosses sind offene Galeriegeschosse wie auch geschlossene Zwischengeschosse zulässig (siehe auch 2.3 a)).  
Die Sätze 3 und 4 gelten nicht für die künftigen Grundstücke Braunstraße 32-32a / Fischstraße 25-27 sowie Fischstraße 7-9.
- 7.4 Straßenseitige Fassaden sind in Ziegelmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder geschlammtem Mauerwerk auszuführen. Ausnahmsweise können in der Sockelzone auch Sichtbeton oder Naturstein zugelassen werden. Gemusterte und grob strukturierte Putze, wie raue Spritzputze, Wurf- oder Scheibenputze sind unzulässig. Für unverputzte bzw. nicht geschlemmte Mauerwerke sind Mauerziegel roter bis rotbrauner Farbgebung zu verwenden. Geputzte und geschlammte Mauerwerke sind in heller, lichter Farbgebung bevorzugt aus dem weißen, roten, gelben, grauen oder erdfarbenem Farbspektrum auszuführen. Glänzende sowie reflektierende Materialien und Farbgebungen sind unzulässig.
- 7.5 In straßenseitigen Fassaden müssen Fenster, Türen und Tore ein stehendes Format aufweisen, d.h. die Höhe der Öffnung muss mindestens das 1,2-fache der Öffnungsbreite betragen. Innerhalb der Sockelzone und der Mittelzone (nicht in der Dachzone) sollen die Öffnungen dabei jeweils auf eine oder mehrere vertikale Achsen bezogen

sein; geringfügige Abweichungen können zugelassen werden. Fenster dürfen um nicht mehr als 50 cm hinter die jeweilige Wandfläche treten. Ein Vortreten vor die jeweilige Wandfläche kann nur für einzelne Fensterlaibungen und nur um bis zu 50 cm zugelassen werden. Fensterrahmen und Türen sind in Holz oder Metall auszuführen. Verspiegelte Fenster sowie Fenster mit getöntem oder farbigem Glas sind unzulässig.

## **8. Dächer**

8.1 An der Braunstraße, an der Fischstraße und an der Alfstraße sind die Dächer der straßenseitigen Gebäude als Satteldächer mit Firstrichtung senkrecht zur Straße auszubilden (giebelständige Ausrichtung). Die Dachflächen sollen dabei jeweils hinter die straßenseitige Außenwand zurücktreten (siehe 7.2). Auf den Dachflächen sind Gauben und Einschnitte unzulässig.

Abweichend können im Einzelfall auch Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer ausgebildet werden, sofern die festgesetzten Dachneigungen eingehalten werden und straßenseitig ein Blendgiebel, ein Zwerchhaus oder eine Attika ausgebildet wird.

8.2 An der Einhäuschen Querstraße und an der Geraden Querstraße sind die Dächer als Satteldächer mit Firstrichtung parallel zur Straße auszubilden (traufständige Ausrichtung). Gauben sind hier bis zu einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig; dabei sind Abstände von mindestens 1,5 m zueinander wie zu den seitlichen Dachabschlüssen einzuhalten. Gleiches gilt für bis zu 4,0 m breite Zwerchhäuser, die nur an der Geraden Querstraße zulässig sind. Dacheinschnitte sind unzulässig.

8.3 Auf den Dachflächen der Hauptgebäude (straßenseitige Gebäude und Seitenflügel) sind technische Dachaufbauten mit Ausnahme von Schornsteinen unzulässig. Solaranlagen können auf allen Dachflächen (Hauptgebäude und Nebenanlagen) nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie flach auf der Dachfläche aufliegen und sich in Struktur und Farbe in die Dacheindeckung einfügen.

8.4 Dachflächenfenster und sonstige verglaste Dachflächen müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zu den straßenseitigen Giebeln sowie von mindestens 1,5 m zu den hofseitigen Giebeln und den seitlichen Giebelwänden einhalten. Zu den Traufen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Der Anteil der durch Dachflächenfenster und sonstige verglaste Dachflächen insgesamt abgedeckten Dachfläche darf 20 Prozent der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

8.5 Die Dachflächen der straßenseitigen Gebäude sind mit einer geschuppten Deckung (z.B. aus Hohlpfannen) mit roten, nichtglänzenden Ziegeln zu versehen.

## **9. Einfriedungen**

9.1 Auf den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zwischen den Punkten A und B sowie zwischen den Punkten C und D sind als Einfriedungen nur 1,8 – 2,2 m hohe Mauern zulässig.

9.2 Die Einfriedungen der seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen die Mauern auf den rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht überragen. Die Ausbildung von Mauern oder von Hecken aus heimischen Laubgehölzen wird empfohlen.

### **III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN**

#### **10. Verhältnis zur Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt**

- 10.1 Gemäß § 2 Abs. 4 der Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt vom 4. Februar 1982 gelten die Vorschriften der Gestaltungssatzung nur insoweit, als sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Gleiches gilt für örtliche Bauvorschriften (Gestaltungs- oder Werbesatzungen), die die vorgenannte nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ersetzen.

### **IV. HINWEISE**

- A Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt vom 28.02.1979. Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB bedarf im Geltungsbereich einer städtebaulichen Erhaltungssatzung (außer dem Rückbau, der Änderung und der Nutzungsänderung) auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.
- B Die bei archäologischen Grabungen auf den Grundstücken Fischstraße 24, 26 und 28 freigelegten Keller sind denkmalrechtlich geschützt und sollen als Kellergeschosse in eine Neubebauung integriert werden. Das im Hinterhof Alfstraße 25/27 ergrabene Steinwerk wie auch der kleinere Backsteinkeller Fischstraße 20 sind ebenfalls von denkmalrechtlicher Bedeutung und unterhalb einer Neubebauung zu erhalten.