

**SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK****TEIL B**

**Bebauungsplan 01.71.02 – Holstentorplatz – Südliche Wallhalbinsel /Teilbereich II –  
Fassung vom 19. Februar 2008**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

**1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen**

Im Mischgebiet (Mi-Gebiet) sind die Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil der Satzung und somit nicht zulässig.

§ 1 (6) BauNVO

**1.2 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen**

Im Mischgebiet sind die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig.

§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

**2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen inklusive eines evtl. Staffelgeschosses wird unter Berücksichtigung des Ausbreitungshochwassers der Trave auf max.

- 7.00 m über NN bei eingeschossigen Gebäuden,
- 10.00 m über NN bei zweigeschossigen Gebäuden und
- 15.00 m über NN bei dreigeschossigen Gebäuden festgesetzt.

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

**2.2 Höhenlage baulicher Anlagen**

Aufenthaltsräume müssen vor Hochwasser bis 2,20 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) über 3,87 m über NN liegt.

## 2.3 Überschreitungen

§ 21 a (3) BauNVO

Im Mi-Gebiet bleibt die Fläche baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt.

## 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Im Mi-Gebiet sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten GTGa-Flächen (Gemeinschaftstiefgarage) zulässig.

## 4. Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

4.1 Auf der privaten Grünfläche ist unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Bäume die Winterlagerung von Booten zulässig.

4.2 Zeitraum

§ 9 (2) Nr. 2

Die Nutzung gem. Pkt. 4.1 ist nur für den Zeitraum bis zur Aufgabe der Werft-Nutzung zulässig.

4.3 Folgenutzung

§ 9 (2) Nr. 2

Als Folgenutzung wird für die private Grünfläche nach Aufgabe der Werftnutzung eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

## 5. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Passiver Schallschutz

Die Außenbauteile der Gebäude müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen: (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989):

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. $R'_{w,res}$ in dB	Bürräume und ähnliche Räume erf. $R'_{w,res}$ in dB
III	35	30
IV	40	35

Das erforderliche resultierende Schalldämm – Maß erf.  $R'_{w,res}$  gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109.

Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Beurteilungspegel nachts über 50 dB(A) liegen und die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den lärmquellenabgewandten östlichen Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Mindestens ein bebauter Außenwohnbereich der einzelnen Wohneinheiten ist an den West-, Süd- und Nordseiten der Häuser durch wintergartenähnliche Verglasungen oder durch einzelne Glaswände so zu schützen, dass tags der Orientierungswert 60 dB(A) eingehalten wird. Dies gilt nicht für Wohnungen, die gleichzeitig über einen bebauten oder unbebauten Außenwohnbereich an bzw. hinter der geschützten Ostseite der Häuser verfügen.

Die schalltechnischen Nachweise zur Einhaltung der erforderlichen Schalldämmungen der Außenbauteile und zum Schutz der Außenwohnbereiche sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu erbringen.

## **6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 14**

Innerhalb der Mi-Fläche sind Anlagen und Einrichtungen zur Zurückhaltung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, wie z. B. Gräben, Versickerungsmulden, Rigolen u. ä. nur in Bereichen mit nicht kontaminierten Bodenhorizonten zulässig.

## II. Baugestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 Landesbauordnung für Schl.-Holst. (LBO) vom 10.01.2000 (GVBl. Schl.-Holst. S. 47 ber. S. 213) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2004 (GVBl. Schl.-Holst. 2005 S. 2).

### Außenwände

Als Material für die Außenwände ist helles, erdfarbenes geschlämmtes Mauerwerk zulässig.

Die Außenwände können auch verputzt und mit hellen Farben gestrichen werden. Strukturputze wie z. B. Kellen-, Kratz- und Spritzputze sind unzulässig.

Die Außenwände können auch mit hellen Natursteinplatten verkleidet werden.

## III. Nachrichtliche Übernahme

### Hochwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Flächen im Überflutungsbereich der Ostsee mit einer max. Überflutungshöhe von 3,87 m über NN. Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie die Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Lübeck, 19. Februar 2008  
5.610.3 - Stadtplanung  
hdg/Ti



Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung  
Im Auftrag

Franz-Peter Boden  
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schnabel