

## Satzung der Hansestadt Lübeck

## Teil B

Text zum Bebauungsplan 04.72.00 - Ziegelstraße/Schwimmhalle/LVA

Fassung vom 03.01.1994

## I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhe der baulichen Anlagen

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltungen" werden, sofern in der Planzeichnung nicht gesondert ausgewiesen, die max. Traufhöhen über NN wie folgt festgesetzt:

- 23,9 m bei zweigeschossigen Gebäuden
- 27,1 m bei dreigeschossigen Gebäuden
- 30,3 m bei viergeschossigen Gebäuden
- 33,5 m bei fünfgeschossigen Gebäuden
- 36,7 m bei sechsgeschossigen Gebäuden
- Die max. festgesetzte Traufhöhe darf im sechsgeschossigen Bereich auf einer Fläche von 600 m<sup>2</sup> zur Überdachung des zentralen Bereichs und zur Errichtung von Treppenhäusern und Aufzugsschächten um max. 3,0 m überschritten werden. Darüber hinaus darf auf einer Fläche von max. 5 m<sup>2</sup> die o. g. max. Traufhöhe für technische Aufbauten (z. B. thermische Kamine) um weitere 8 m überschritten werden.
- Die max. zulässige Brüstungshöhe des Parkhauses darf für Treppenhäuser und technische Aufbauten max. um 2,50 m überschritten werden.  
(§ 16 (3) BauNVO)

2. Bauweise

Im den Gebieten mit der Festsetzung a (abweichende Bauweise) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände Baukörper über 50 m Länge zulässig.  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO)

3. Stellplätze und Garagen

- Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Sportlichen

Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind nur offene Stellplätze innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

- Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltungen" sind östlich der Straße Nr. 639 neben Garagen für Betriebsfahrzeuge/Betriebswohnungen im zweigeschossigen Eingangsbereich (Ziegelstraße Nr. 150) - max. 15 offene Stellplätze zulässig. Die weiteren erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage oder auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus westlich der Straße Nr. 639 unterzubringen.
- Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus sind - neben den zulässigen Stellplätzen für die öffentliche Verwaltungsnutzung - 60 öffentliche Parkplätze und 65 private Stellplätze für die Schwimmhalle unterzubringen.  
(§ 12 (6) BauNVO und § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

#### 4. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Innerhalb der Fläche A ist ein offenes Regenrückhaltebecken mit einer Mindestgröße von 1.500 m<sup>2</sup> anzulegen.

(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

#### Schallschutzmaßnahmen

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung sind in dem gekennzeichneten Bereich Schallschutzfenster entsprechend den Anforderungen für die Lärmpegelbereiche IV und V (66 - 75 dB(A) gemäß DIN 14109 erforderlich.

(§ 9 (1) 24 BauGB)

#### 6. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 Auf den nicht überbaubaren Flächen der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Verwaltung" ist pro 250 m<sup>2</sup> mind. ein standortgerechtes Gehölz oder ein heimischer Obstbaum zu pflanzen. Zu pflanzende Arten sind: Bäume 1. Wuchsordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm: Silberahorn, Roterle, Sandbirke, Buche, Esche, Pappel, Stieleiche, Silberweide und Weiden i. S.

Bäume 2. Wuchsordnung: zweigr. Weißdorn, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Eberesche.

Obstgehölze: Apfel i. S., Kirsche i. S., Birne i. S.

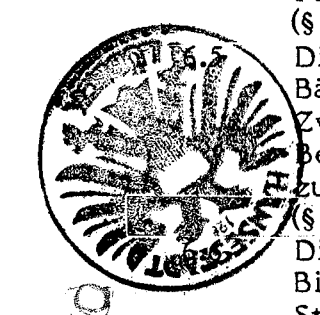
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung - Parkhaus sind außerhalb der durch das Parkhaus überbauten Flächen für je 6 ebenerdige Stellplätze 1 Baum zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume 1. und 2. Wuchsordnung gemäß I 6.1, wobei mind. 66% Bäume einer Wuchsordnung anzupflanzen sind. Auf Tiefgaragenflächen sind die Gehölze auf einer mind. 1 m starken Erdüberdeckung zu pflanzen.

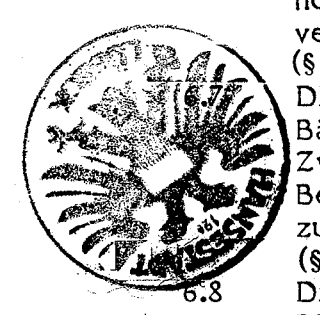
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Westgrenze der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung/"Parkhaus" sind auf einen mind. 0,5 m hohen Knickwall mit standortgerechten Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Zu verwendende Gehölze sind: Hasel, zweigr. Weißdorn, Apfel, Pflaume, Schlehe, Rosen, Brombeere, Schwarzer Holunder.  
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

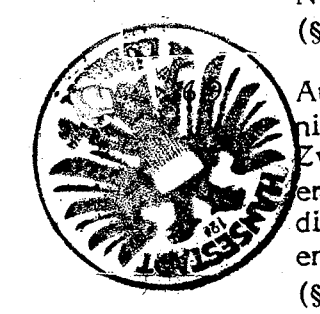


Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Grundstück Ziegelstraße 150 sind mit heimischen Laubgehölzen unter Berücksichtigung der artspezifischen Pflanzabstände zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.  
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



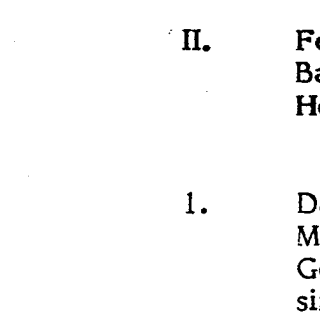
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlage sind mit heimischen Laubgehölzen unter Berücksichtigung artspezifischer Pflanzabstände zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.  
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die Bepflanzung auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern südlich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung/Parkhaus ist dauernd zu unterhalten. Bei notwendigen Neuanpflanzungen sind Gehölze entsprechend dem Bestand zu verwenden.  
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)



Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz" sind mit heimischen Laubgehölzen unter Berücksichtigung artspezifischer Pflanzabstände zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.  
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die Bepflanzung auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz ist dauernd zu erhalten. Bei notwendigen Neuanpflanzungen sind Gehölze entsprechend dem Bestand zu verwenden.  
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)



Außer den in den Pkt. 6.1 und 6.4 festgesetzten Anpflanzungen sind die nicht überbauten Flächen auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltung" mit Ausnahme der erforderlichen Erschießungsflächen als Wiesen auszubilden. Mind. 50% dieser Flächen sind als extensive Grünflächen (z.B. Streuobstwiesen) zu entwickeln.  
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

**II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB) in Verbindung mit § 82 (1) LBO vom 24.02.1983 (GVObI. Schl.-Holst. Nr. 5, S. 86)**

1. Dächer  
Mind. 50% der Dachflächen (außerhalb der verglasten Dachflächen) in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltung" sind zu begrünen.

Lübeck, 03.01.1994  
61 - Stadtplanungsamt  
Ol/Th/br/Ru

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt

In Vertretung Im Auftrag

Dr. Ing.-Zahn    
Bruckner