

# 32.40.00 - Torstraße / Auf dem Baggersand - einschließlich Änderung des Bebauungsplanes 32.09.00 - TEIL A - PLANZEICHNUNG



## Übersichtsplan Änderungsbereich bestehender Bebauungsplan



## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planstabes (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### FESTSETZUNGEN

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

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WB Besonderes Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
- Änderungsbereich des Bebauungsplans 32.09.00

### PLANGRUNDLAGE

- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
- vorhandene Bebauung
- Flurstücknummer
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze

## TEIL B - TEXT

### I. FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAUGEBIETE AUSSERHALB DER ÄNDERUNGSBEREICHE NACH NUMMER II

1. **Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Im besonderen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sowie sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. Abweichend hiervon kann in freistehenden Einzelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnutzung räumlich und funktional der Wohnnutzung deutlich unterordnet. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohlfäche des Gebäudes nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 1 Abs. 5 BauNVO)
  - 1.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind. Dies gilt nicht, wenn
    - a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand,
    - b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

### II. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES 32.09.00

2. Im Bebauungsplan 32.09.00 werden die zeichnerischen Festsetzungen der Baugebiete durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt und die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß der Festsetzung 2.1 geändert und ergänzt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 32.09.00 gelten unverändert.
- 2.1 Im Bebauungsplan 32.09.00 – Vogeleistraße – wird ein Teil B – Text – mit folgenden Festsetzungen 1.1 und 1.2 ergänzt.
  - 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sowie sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. Abweichend hiervon kann in freistehenden Einzelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnutzung räumlich und funktional der Wohnnutzung deutlich unterordnet. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohlfäche des Gebäudes nicht überschreiten.
  - 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen Wohngebiet ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind. Dies gilt nicht, wenn
    - a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand oder
    - b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 07.02.2022. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 06.03.2022 erfolgt.	Lübeck, 13.07.2023
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist vom 14.03.2022 bis einschließlich 28.03.2022 durchgeführt worden.	Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung / Bauordnung Im Auftrag gez. Hagen gez. Schröder
3. Der Bauausschuss hat am 19.09.2022 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen und den Entwurf des Bebauungsplanes 32.40.00 - Torstraße / Auf dem Baggersand - mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	L. S. Joanna Hagen Bauausw. Karsten Schröder Bereichsleiter
4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.10.2022 bis zum 04.11.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungstermine von allen Interessierten schriftlich oder zu Niederschrift abgeben werden können, am 24.09.2022 in den Lübecker Nachrichten öffentlich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB anzulegenden Unterlagen wurden unter <a href="http://www.auslegung.luebeck.de/stellungnahmen/oeffentlichkeitsbeteiligung">www.auslegung.luebeck.de/stellungnahmen/oeffentlichkeitsbeteiligung</a> ins Internet eingestellt.	Lübeck, 11.07.2023 gez. Voß
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	L. S. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein
6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 12.05.2023, in den Planunterlagen erhalten und maßstäblich dargestellt sind.	Lübeck, 13.07.2023 Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung / Bauordnung Im Auftrag gez. Schröder Karsten Schröder Bereichsleiter
7. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.03.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	L. S.
8. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wie hiermit ausgelegt und ist bekannt zu machen.	Lübeck, 17.07.2023 gez. Lindemann Jan Lindemann Der Bürgermeister
9. (Ausfertigung): Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.	Lübeck, 25.07.2023 Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung / Bauordnung Im Auftrag gez. Schröder Karsten Schröder Bereichsleiter
10. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienstzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.07.2023 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vernetzung von Verfahrens- und Formenschriften und von Maßgaben der Abmahnung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsgegenstände geltend zu machen, und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 24.07.2023 in Kraft getreten.	L. S.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 30.03.2023 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32.40.00 - Torstraße / Auf dem Baggersand - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 32.40.00 TORSTRASSE / AUF DEM BAGGERSAND EINSCHLIEßLICH ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 32.09.00

