

# 01.19.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)

### FESTSETZUNGEN

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - siehe auch textliche Festsetzung 1.1 und 1.2

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

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- TH 10,5** Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- TH 10,5** Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Höhenbezugspunkt
- FHOK 21,0** Firsthöhe/Oberrante Dach als Höchstmaß in Metern über Höhenbezugspunkt

Bauweise, über- und unterbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

- g** geschlossenen Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- TGa** Umgrenzung von Flächen für eine Tiefgarage

Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

- V** Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen
- L1/L2** Mit Leitungsrechten (L1/L2) zu Gunsten eines Energieversorgers zu belastende Flächen - siehe auch textliche Festsetzung 6.1

Sonstige Planzeichen

- 50 - 55°** Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
- 0** Höhenbezugspunkt in Metern über NNH
- A B** Bezugslinie für baugestalterische Festsetzung - siehe auch textliche Festsetzung 9.1
- 7,00** Bemaßung - Angaben in Meter
- 90°** rechter Winkel
- WA g** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen (Vorschlag) und voraussichtliche Bezeichnung der Grundstücke - (Hausnummern)
- ///** künftige entfallende Bebauung

PLANUNTERLAGE

- Flurgrenzen
- 31** Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
- ///** vorhandene Bebauung innerhalb / außerhalb des Geltungsbereiches

## TEIL B - TEXT

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe oberhalb des 2. Vollgeschosses nur ausnahmsweise zugelassen werden. Sonstige Nichtwohnungen können oberhalb des 1. Vollgeschosses nur ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

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

- 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)
- Auf dem künftigen Baugrundstück Braunstraße 32-32a / Fischstraße 25-27, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächenbaulicher 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)

- 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 Dremel muss niedriger sein als die halbe Raumhöhe). (§ 16 Abs. 2 und Abs. 5 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

- Auf den rückwärtigen Baufeldern (Seitenflügel) darf von beiden Seiten an die gemeinsame Grundstücksgrenze herangebaut werden. Dabei dürfen die Seitenflügel im ersten Vollgeschoss höchstens 2,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zurückbleiben. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Ein Überschreiten der straßenseitigen Baulinien und Baugrenzen kann für untergeordnete Bauteile wie Fenstererlaubungen 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)
- Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen (einschließlich der Baugrenzen für Seitenflügel) durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Aufzugschächte, und Treppenträume ist unzulässig. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
- Die erforderliche Tiefe der straßenseitigen Abstandsflächen beträgt 0,2 H. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Auf den Baugrundstücken, ausgenommen auf dem künftigen Baugrundstück Braunstraße 32-32a / Fischstraße 25-27, sind Stellplätze und Garagen einschließlich ober- und unterirdische Garageschosse 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 Garageschossen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- Überdachte Fahrradunterstände und Abstellstuppen 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)

- 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 Laubbau im Hofbereich zu pflanzen. Die Dächer zweigeschossiger Gebäudeteile sind hingegen immer vollständig zu begrünen (Dachterrassen sind hier unzulässig). (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
  - Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Terrassen und Freizeitanlagen 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)
  - 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)
- 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 Betreuung 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

- Straßenseitige Fassaden sind als Lochfassaden mit einem Öffnungsanteil (Flächenanteil für Tore, Türen und Fenster an der Gesamtfläche der Fassade) von weniger als 50 % auszubilden.
- 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 Geschose und Ebenen finden. Bei giebelständigen Gebäuden ist die Dachzone als Schaugiebel auszubilden, bei der die straßenseitige Fassade die dahinterliegenden Dachflächen verdeckt.
- Die Sockelzone muss eine Höhe von mindestens 4,5 m aufweisen, gemessen über der Höhe des jeweils grundstücksbezogenen festgesetzten Bezugspunktes. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 30 cm über der Höhe des Bezugspunktes liegen. Die Fußbodeneoberkante 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 Galerieschosse wie auch geschlossene Zwischengeschosse zulässig (siehe auch 2.3 a).
- Die Sätze 3 bis 5 gelten nicht für die künftigen Grundstücke Braunstraße 32-32a / Fischstraße 25-27 sowie Fischstraße 7-9.
- Straßenseitige Fassaden sind in Ziegelmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder geschlämmt Mauerwerk auszuführen. Ausnahmeweise können in der Sockelzone auch Sichtbeton oder Naturstein zugelassen werden. Gemauerte und grob strukturierte Putze, wie raue Spritzputze, Wurf- oder Scheibenputze sind unzulässig. Für unverputzte bzw. nicht geschlämmte Mauerwerke sind Mauerziegel roter bis rotbrauner Farbgebung zu verwenden. Geputzte und geschlämmte Mauerwerke sind in heller, lichter Farbgebung bevorzugt aus dem weißen, roten, gelben, grauen oder erdfarbenen Farbspektrum auszuführen. Glänzende sowie reflektierende Materialien und Farbgebungen sind unzulässig.
- 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 nur nicht mehr als 50 cm hinter die jeweilige Wandfläche treten. Ein Vortreten vor die jeweilige Fensterlaibung kann nur für einzelne Fensterlaibungen und nur um bis zu 50 cm zugelassen werden. Fensterarmen und Türen sind in Holz oder Metall auszuführen. Verspiegelte Fenster sowie Fenster mit getöntem oder farbigem Glas sind unzulässig.

8. Dächer

- An der Braunstraße, an der Fischstraße und an der Alftstraße sind die Dächer der straßenseitigen Gebäude als Satteldächer mit Ausrichtung senkrecht zur Straße auszubilden (giebelständige Ausrichtung). Die Dachflächen sollen dabei jeweils hinter die straßenseitige Außenwand zurücktreten (siehe 7.2). Auf den Dachflächen sind Gauden 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.
- An der Einhäusern Querstraße und an der Geraden Querstraße sind die Dächer als Satteldächer mit Firstrichtung parallel zur Straße auszubilden (traufständige Ausrichtung). Gauden 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 Dachschlüssen einzuhalten. Gleiches gilt für bis zu 4,0 m breite Zwerchhäuser, die nur an der Geraden Querstraße zulässig sind. Dachneigungen sind unzulässig.
- 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 Dachdeckung einfügen.
- 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 höfseitigen 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.
- Die Dachflächen der straßenseitigen Gebäude sind mit einer geschuppten Deckung (z.B. aus Hohlplatten) mit roten, nichtglänzenden Ziegeln zu versehen.

9. Einfriedungen

- 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.
- 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 Gestaltungsatzung für die Lübecker Innenstadt

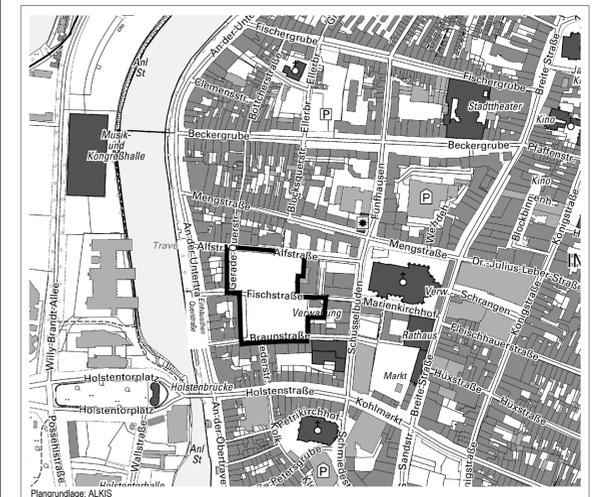
- Gemäß § 2 Abs. 4 der Gestaltungsatzung für die Lübecker Innenstadt vom 4. Februar 1982 gelten die Vorschriften der Gestaltungsatzung nur insoweit, als sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Gleiches gilt für örtliche Bauvorschriften (Gestaltungs- oder Werbesatzungen), die die vorgenannte nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ersetzen.
- IV. Hinweise
- 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.
  - Die bei archäologischen Grabungen auf den Grundstücken Fischstraße 24, 26 und 28 freigelegten Keller sind denkmalrechtlich geschützt und sollen als Kellergeschoss in eine Neubeauung integriert werden. Das im Hinterhof Alftstraße 25/27 ergrabene Steinwerk wie auch der kleinere Backsteinkeller Fischstraße 20 sind ebenfalls von denkmalrechtlicher Bedeutung und unterhalb einer Neubeauung zu erhalten.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 16.12.2013 und vom 01.06.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 25.03.2013 und am 09.06.2015 erfolgt. Lübeck, den 15. Okt. 2015  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung | Bauordnung  
im Auftrag
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) S. 1 BauGB ist vom 31.03.2014 bis einschließlich 11.04.2014 durchgeführt worden. im Auftrag
- Der Bauausschuss hat am 01.06.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. gez. Schröder  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.06.2015 bis zum 17.07.2015 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.06.2015 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. L. S. gez. Boden  
Franz-Peter Boden  
Bausenator  
Karsten Schröder  
Bereichleiter
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 16.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr.4) in Teilen geändert. Hierzu wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a (3) Satz 2-4 BauGB mit Schreiben vom 25.08.2015 durchgeführt.
- Der katasteramtliche Bestand am 05.03.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Lübeck, den 05.10.2015  
gez. K. Kummer  
Dip. Ing. Kerstin Kummer  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.09.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Lübeck, den 15. Okt. 2015  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung | Bauordnung  
im Auftrag
- Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.09.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. L. S. gez. Schröder  
Karsten Schröder  
Bereichleiter
- Ausfertigung. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen. Lübeck, den 22.10.2015  
gez. B. Saxe  
Bernd Saxe  
Der Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verzerrung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 28.10.2015 in Kraft getreten. Lübeck, den 03.11.2015  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung | Bauordnung  
im Auftrag

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 24.09.2015 die Satzung über den Bebauungsplan 01.19.00 - Grundstückerwartung - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 01.19.00 GRÜNDUNGSVIERTEL



Hansestadt LÜBECK  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 5 - Planen und Bauen  
Bereich 610 Stadtplanung | Bauordnung