



Hansestadt Lübeck · 5.610 · 23539 Lübeck

Der Bürgermeister

Einschreiben

Sönke Mathwich
Dr. Dietmar Olsen GbR
Anglerstr. 11
80339 München

Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Bauaufsicht

Gebäude: Mühlendamm 22

Auskunft: Frau Esra Ulukan

Zimmer 5.0.009

Telefon: (0451) 122 6358

Telefax: (0451) 122 6306

eMail esra.ulukan@luebeck.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Mein Zeichen: **2586/2022**

Datum: 27.02.23

Umbau und Sanierung eines Altstadthauses zu 4 WE
Bauort: Langer Lohberg 12-14

Baugenehmigung Reg.-Nr. 2586/2022

Erteilung der Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren gem. § 63 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO)

Auf Ihren Antrag vom 10.11.22 wird, unbeschadet Privatrechte Dritter, gem. § 72 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), die Genehmigung erteilt, auf dem genannten Grundstück das/ die in den beiliegenden zum Antrag gehörenden Bauvorlagen (Anlagen) dargestellte(n) und oben bezeichnete(n) Vorhaben(n) auszuführen.

Auf den folgenden Seiten aufgeführte Bedingungen, Auflagen und Hinweise sowie in grün eingetragene Prüfvermerke und die Prüfberichte zu den bautechnischen Nachweisen sind Bestandteile dieses Bescheides.

Dieser Bescheid verliert die Gültigkeit, wenn nicht innerhalb von drei Jahren - gerechnet vom Tage der Zustellung - mit dem Vorhaben begonnen oder die Ausführung länger als drei Jahre unterbrochen war (§ 73 Abs. 1 LBO SH).

Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Abt. Stadtplanung, Erhaltungs-, Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung:

Telefonzentrale: (0451) 115

Unsere Sprechzeiten:

Montag 8.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag 8.00 bis 12.00 Uhr
Donnerstag 8.00 bis 12.00 Uhr

und nach Vereinbarung
Internet: www.luebeck.de

Konten der Hansestadt Lübeck:

Commerzbank	IBAN: DE53 2304 0022 0035 8507 00 BIC: COBADEFF230
Deutsche Bank	IBAN: DE67 2307 0710 0900 0050 00 BIC: DEUTDEHH222
Postbank Hbg	IBAN: DE36 2001 0020 0010 4002 01 BIC: PBNKDEFF
Sparkasse z. L.	IBAN: DE17 2305 0101 0001 0113 29 BIC: NOLADE21SPL
Volksbank	IBAN: DE97 2309 0142 0005 0083 36 BIC: GENODEF1HLU

Scheck: nur an Hansestadt Lübeck, Buchhaltung & Finanzen, 23539 Lübeck

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE 135082828

Busanbindung:
Buslinie(n): 1,2,4,6,7,9,15,16,17
Haltestelle(n): Fegefeuer

Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel

Planungsrechtlich bestehen gegen die geplanten Maßnahmen keine Bedenken.

Die Planungsrechtliche Zustimmung ergeht unter folgenden Auflagen:

I. Bedingungen

Bereich Stadtplanung und Bauordnung:

Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die geprüften bautechnischen Nachweise (Standicherheit und Brandschutz) und die Freigabe der Maßnahmen durch die Prüfstatiker/innen zusammen mit den dazugehörigen Anforderungen auf der Baustelle vorliegen.

II. Auflagen

Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Abt. Stadtplanung, Erhaltungs-, Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung:

- 1) Der Dacheinschnitt im Bereich der Wärmepumpe ist auf das technisch notwendige Mindestmaß zu reduzieren.
Ein entsprechender Nachweis ist nachzureichen, die Planunterlagen ggfs. anzupassen.
Folgende beauftragten Punkte sind vor Ausführung mit der Stadtbildpflege abzustimmen:
- 2) Der Farbanstrich der Fassaden
- 3) Die Details der Fenster und des Haustürelements (Ausführung, Farbe)
Anmerkung: Holzfarbene ungestrichene Fenster sind im Erscheinungsbild der historischen Stadt untypisch
- 4) Die durch Dämmung des Daches auf der Rückseite neu entstehende Traufsituation

Hinweis:

Die Wärmepumpe darf die für ein Reines Wohngebiet WR festgesetzten Emissionswerte nicht überschreiten

III. Abweichungen / Ausnahmen / Befreiungen

Es wird die Abweichung/ Ausnahme/ Befreiung von folgenden Vorschriften zugelassen:

/

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach der Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch kann schriftlich oder zur Niederschrift beim Bürgermeister der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22, 23552 Lübeck, oder durch De-Mail in der Sendevariante mit bestätigter sicherer Anmeldung nach § 5 Abs. 5 DE-Mail-Gesetz an info@luebeck.de-mail.de erhoben werden.

Hinweise:

Zu den Zulassungen anderer Fachbehörden:

In Ihrem Fall ist die erforderliche

/

noch nicht erteilt worden. Ohne die Erteilung der fachrechtlichen Zulassung dürfen Sie nicht mit dem Bau beginnen. Andernfalls kann gegen Ihr Bauvorhaben eingeschritten werden. Bitte wenden Sie sich hinsichtlich der noch fehlenden fachrechtlichen Zulassung direkt an die für deren Erteilung zuständige Behörde.

Bereich Stadtgrün und Verkehr

Die Gerberstraße hat eine Breite von ca. 3,4 m. Die Fahrbahn des Langer Lohbergs eine Breite von ca. 5,2 m. Allerdings wird am gegenüberliegenden Fahrbahnrand geparkt, so dass eine max. Fahrbahnbreite von etwa 3 m zur Verfügung steht. Zwischen Gebäude und Fahrbahn gibt es noch einen asphaltierten Gehweg in einer Breite von ca. 1,7 m. Der könnte als Arbeitsraum für einen Feuerwehreinsatz genutzt werden.

Wenn diese vorhandenen Verkehrsflächen ohne Halteverbote für die feuerwehrtechnische Erschließung des Gebäudes Langer Lohberg 12-14 ausreichen, bestehen keine Bedenken.

Gebührenfestsetzung:

Diese Entscheidung ist gem. Verwaltungskostengesetz des Landes Schleswig-Holstein vom 17. Januar 1974 in der aktuellen Fassung i. V. m. der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren in Angelegenheiten der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung - BauGebVO) vom 12. November 2018 in der aktuellen Fassung gebührenpflichtig. Diese umfassen ggf. auch Auslagen für die Beauftragung von Prüfsachverständigen und Sachverständigen für Standsicherheit, bzw. Brandschutz bzw. von einem Prüfamt für Standsicherheit (§ 1 Abs. 3 BauGebVO). Die Gebühren zahlen Sie bitte gem. beiliegenden Verwaltungskostenbescheid.

**Hinweise zur Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren nach
§ 63 der Landesbauordnung (LBO)**

Allgemeines

Mit der Baugenehmigung wird festgestellt, dass dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (§ 72 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 LBO). Die Baugenehmigung ergeht im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 LBO. Danach sind – vorbehaltlich der Prüfung der bautechnischen Nachweise nach § 66 LBO –

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,
2. beantragte Abweichungen im Sinne des § 67 Abs. 1 und 2 Satz 2 sowie
3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird,

zu prüfen (§ 63 Abs. 1 Satz 1 LBO).

Mit dem Bauantrag gelten alle nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften für die Errichtung, Änderung, Nutzung oder die Beseitigung von Anlagen oder Werbeanlagen erforderlichen Anträge auf Genehmigung, Zustimmung, Bewilligung und Erlaubnis als gestellt (§ 68 Abs. 2 Satz 3 LBO). Die Baugenehmigung ist allerdings unabhängig davon zu erteilen, ob diese fachrechtlichen Zulassungen auch von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren tatsächlich eingeholt werden können (§ 72 Abs. 4a LBO).

Voraussetzungen für den Baubeginn

Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnittes darf erst begonnen werden, wenn

- die prüfpflichtigen bautechnischen Nachweise – spätestens zehn Werktage vor Baubeginn – geprüft bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vorliegen (§ 72 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 Halbs. 2 LBO),
- der Baubeginn mindestens eine Woche vorher der unteren Bauaufsichtsbehörde angezeigt wurde (§ 72 Abs. 6 Nr. 3, Abs. 8 LBO).
- Ihnen die nicht prüfpflichtigen bautechnischen Nachweise vorliegen (§ 72 Abs. 6 Satz 2 Halbs. 1 LBO) und
- die Grundrissfläche abgesteckt und die Höhenlage festgelegt ist (§ 72 Abs. 7 Satz 1 LBO).

Weiterhin ist zu beachten, dass Baugenehmigungen, Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise, soweit es sich nicht um Bauvorlagen handelt, an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen müssen (§ 72 Abs. 7 Satz 2 LBO). Sie haben überdies die zur Erfüllung der Anforderungen der Landesbauordnung oder aufgrund der Landesbauordnung erforderlichen Nachweise und Unterlagen zu den von der Entwurfsverfasserin oder vom Entwurfsverfasser festgelegten Eigenschaften von verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten bereitzuhalten. Werden Bauprodukte verwendet, die die CE-Kennzeichnung nach der EU-Bauproduktenverordnung (Verordnung (EU) Nr. 305/2011) tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten (§ 53 Abs. 1 Satz 3 und 4 LBO).

Bei der Errichtung oder Änderung von Schornsteinen oder Abgasleitungen sowie beim Anschluss von Feuerstätten an Schornsteine oder Abgasleitungen haben Sie sich von der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin oder dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zehn Werktage vor Baubeginn bescheinigen zu lassen, dass die Feuerungsanlage die öffentlich-rechtlichen Vorschriften erfüllt und die Abgasanlagen, wie Schornsteine, Abgasleitungen und Verbindungsstücke und die Feuerstätten so aufeinander abgestimmt sind, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht zu erwarten sind (§ 42 Abs. 6 Satz 1 LBO). Auf die zusätzliche Erforderlichkeit der Besichtigung von zu errichtenden Abgasanlagen im Rohbauzustand (§ 42 Abs. 6 Satz 3 LBO) im Zuge der Abnahme vor Inbetriebnahme der Feuerstätte (§ 82 Absatz 2 Satz 4 LBO) mache ich aufmerksam.

Sofern erforderliche fachrechtliche Zulassungen nicht nach § 72 Abs. 4a LBO mit der Baugenehmigung ausgehändigt wurden, sind diese eigenständig durch Sie einzuholen. Zuvor darf mit dem Bau nicht begonnen werden.

Bauleiterin/Bauleiter

Vor Baubeginn haben Sie den Namen der Bauleiterin oder des Bauleiters und während der Bauausführung einen Wechsel dieser Person unverzüglich der unteren Bauaufsichtsbehörde in Textform (z. B. per E-Mail) mitzuteilen (§ 53 Abs. 1 Satz 5 LBO).

Bauüberwachung

Sie haben der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser sowie den Aufstellerinnen oder Aufsteller der nicht prüfpflichtigen bautechnischen Nachweise den Baubeginn anzuzeigen und die Bauüberwachung zu veranlassen (§ 53 Abs. 1 Satz 7 LBO). Die Aufstellerinnen oder Aufsteller der nicht prüfpflichtigen bautechnischen Nachweise haben bei der Bauausführung die Einhaltung der bautechnischen Anforderungen zu überwachen und zu bescheinigen (§ 66 Abs. 2 Satz 4 LBO). Im Hinblick auf die Erstellerinnen oder Ersteller von Brandschutznachweisen zu Bauvorhaben der Gebäudeklasse 4, ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen (§ 66 Abs. 2a Satz 1 LBO), wird auf § 81 Abs. 2 Satz 2 LBO hingewiesen.

Mit der Überwachung der Bauausführung zu den prüfpflichtigen bautechnischen Nachweisen beauftragt die untere Bauaufsichtsbehörde diejenige Prüfsingenieurin oder denjenigen Prüfingenieur für Standsicherheit bzw. für Brandschutz, die oder der die betreffenden bautechnischen Nachweise bauaufsichtlich geprüft hat. Entsprechendes gilt für ein Prüfamt für Standsicherheit (§ 81 Abs. 2 Satz 1 LBO).

Umpfanungen

Abweichungen von den genehmigten Bauvorlagen sind vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Mit dem Bau kann erst dann begonnen werden, wenn die Abweichungen genehmigt worden sind und die sonstigen Voraussetzungen für den Baubeginn (s. o.) vorliegen. Ein durch Umplanung oder Änderung bedingtes Verlassen der bescheinigten Maßgaben des Kriterienkataloges der Anlage 2 zur Bauvorlagenverordnung ist der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Aufnahme der Nutzung

Sie haben die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung mindestens zwei Wochen vorher der unteren Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Mit der Anzeige sind die Bescheinigungen und Bestätigungen nach § 82 Abs. 2 Satz 2 LBO vorzulegen. Eine bauliche Anlage darf erst genutzt werden, wenn sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind (§ 82 Abs. 2 Satz 3 LBO).

Feuerstätten dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegerin oder der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger die Tauglichkeit und die sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen bescheinigt hat (§ 82 Abs. 2 Satz 4 Halbs. 1 LBO).

Es ist insbesondere darauf zu achten, dass nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken bepflanzt oder begrünt sowie wasseraufnahmefähig sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. Näheres kann eine gemeindliche Satzung in Form eines Bebauungsplanes oder einer Ortsgestaltungssatzung regeln (§ 8 Abs. 1 LBO).

Vor Ausführung von **Erdarbeiten** die Deutsche Telekom AG-NL Lübeck, Fackenburg Allee 31, 23554 Lübeck, die Stadtwerke Lübeck, Geniner Str. 80, 23560 Lübeck, und der Bereich Stadtgrün und Verkehr, Mühlendamm 12, 23552 Lübeck, von den Bauarbeiten in Kenntnis zu setzen sind, damit entsprechende Maßnahmen zum Schutz evtl. vorhandener Leitungen getroffen werden können.

Anlage

Übersichtsplan

Lageplan

Bauzeichnungen 10 Blatt

Baubeschreibung

Ermittlung der anrechenbaren Bauwerte

Berechnung der Geschossfläche

Berechnung der Grundfläche

Stellplatznachweis

Berechnung des umbauten Raumes

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
Verwaltungskostenbescheid

Im Auftrag

Esra Ulukan

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Aktenzeichen:
2586/2022

Bescheid vom
27.02.23

Antragsteller/in:

Sönke Mathwich
Dr. Dietmar Olsen GbR
Anglerstr. 11
80339 München

Baubeginnanzeige

Muss mindestens eine Woche vor Baubeginn vorliegen.

Mit den Bauarbeiten darf nicht begonnen werden, wenn die Bauleiterin oder der Bauleiter diese Mitteilung nicht unterschrieben hat.

Baugrundstück: Langer Lohberg 12-14

Baumaßnahme:

Umbau und Sanierung eines Altstadthauses zu 4 WE

Von der Bauherrin/dem Bauherren auszufüllen:

Beginn der Bauarbeiten am:

Bauleiter (natürliche Person!!):

Berufsbezeichnung, Name und Privatanschrift

Unterschrift (Bauleiter)

Unternehmer:

Maurerarbeiten:

Stahlbetonarbeiten:

Zimmererarbeiten:

Name und Anschrift:

Datum: _____

Unterschrift der/s Bauherrin/n/en

Bitte zurück an:

Der Bürgermeister der
Hansestadt Lübeck
Stadtplanung und Bauordnung
-Bauaufsicht
Mühlendamm 22
23552 Lübeck

Aktenzeichen: 2586/2022	Bescheid vom 27.02.23
----------------------------	--------------------------

Antragsteller/in: Dr. Dietmar Olsen GbR Anglerstr. 11 80339 München	Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung einer nicht verfahrensfreien baulichen Anlage (zu § 82 LBO)
--	--

Baugrundstück: Langer Lohberg 12-14

Art des Bauvorhabens:
Umbau und Sanierung eines Altstadthauses zu 4 WE

Das o. a. Bauvorhaben soll in Nutzung genommen werden zum	Datum (mindestens zwei Wochen vorher)
--	--

Folgende **Bescheinigungen/Bestätigungen** nach § 82 Abs. 2 LBO sind beigelegt:

☐ Bei Bauvorhaben nach § 66 Abs. 3 Satz 1 LBO eine Bescheinigung der Prüffingenieurin oder des Prüffingenieurs für Standsicherheit über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der Standsicherheit (§ 82 Abs. 2 LBO). ☐ Bei Bauvorhaben nach § 66 Absatz 3 Satz 3 LBO sowie in den Fällen des § 66 Abs. 2a Satz 1 LBO eine Bescheinigung der Prüffingenieurin oder des Prüffingenieurs für Brandschutz über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich des Brandschutzes (§ 82 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2) ☐ Bei Bauvorhaben in den Fällen des § 66 Absatz 2 Satz 1 LBO eine Bescheinigung der Person, die in einer von der Architekten- und Ingenieurkammer zu führenden Liste der Prüfbefreiten eingetragen ist, über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihr oder ihm erstellten bautechnischen Nachweise. ☐ In den Fällen des § 78 Abs. 5 LBO die jeweilige Bestätigung .
Die Bescheinigung der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin/des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers über die sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen ☐ ist beigelegt. ☐ liegt dort vor.

Ort, Datum: _____

Unterschrift der/s
Bauherrin/n/en

Bitte zurück an:

Der Bürgermeister der
Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Mühlendamm 22, 23552 Lübeck