

**Teil B, Text****Bebauungsplan 03.10.00 – Stadtwerke Moislinger Allee –  
Fassung vom 14.01.2013****I. Planungsrechtliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung****1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen**

In den Mischgebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO nicht zulässig.

§ 1 (5) i. V. m. Abs. 9 BauNVO

**1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen**

In den Mischgebieten sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

§ 1 (6) BauNVO

**1.3 Großflächige Handelsbetriebe**

In den Mischgebieten sind großflächige Handelsbetriebe nicht zulässig.

§ 1 (5) BauNVO

**1.4 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment**

In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen.

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel /inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenke
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation

- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände inkl. Bilderrahmen und Kleinantiquitäten
- Fahrräder inkl. Zubehör
- Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO

### **1.5 Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten**

Als Randsortiment sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (s. o.) auf 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche begrenzt.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind:

- Möbel inkl. Matratzen
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge inkl. Teppichrollen, Laminat
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel ohne Bekleidung und Schuhe
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen inkl. Büroeinrichtungen
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

§ 1 Abs 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO

### **1.6 Ausnahmen**

In den Mischgebieten können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 400 qm Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel/Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerieartikel/Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel/Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen/Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Als Randsortiment sind zentrenrelevante Sortimente (s. o.) auf 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche begrenzt.

§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Höhenlage baulicher Anlagen**

Aufenthaltsräume müssen vor Hochwasser bis 2,20 m über NHN gesichert sein.

Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen müssen die gleiche Sicherung bis 3,87 m über NHN aufweisen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum einer Wohnung (z.B. Maisonettewohnung) über 3,87 m über NHN liegt.

§ 9 (3) BauGB

### **2.2 Überschreitungen**

In den Mischgebieten werden Garagengeschosse auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet und bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitgerechnet.

§ 21 a (3) BauNVO

## **3. Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

## **4. Ausschluss von Nebenanlagen**

In den Mischgebieten sind Nebenanlagen unzulässig. Das gilt insbesondere für Erdwärmesonden und Gartenbrunnen.

§ 14 (1) BauNVO

## **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 (1) 20 BauGB

### **5.1 Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle notwendigen Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und sommerlichen Aktivitätszeiten der Fledermäuse im Zeitraum vom 15. November bis zum 01. März durchzuführen.

### **5.2 Ausgleichsmaßnahme**

Zur mittel- bis langfristigen Wiederherstellung der Lebensstätte für alle betroffenen europarechtlich geschützten Vogelarten ist spätestens 2 Jahre nach Beseitigung der Bruthabitate im Mischgebiet MI. 4-Gebiet eine ortsnahe Neuanlage von Baum- und Gehölzbeständen im Verhältnis von 1:1 erforderlich.

## **6. Schallschutzmaßnahmen**

### **6.1 Fenster**

Für die an der Moisinger Allee liegenden Gebäude sind straßenseitig Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI- Richtlinie 2719 erforderlich.

An den festgesetzten Fassadenbereichen der nördlichen und südlichen Hausgruppe (Cluster) sind schalldämmend zu lüftende Fenster einzubauen.

§ 9 (1) 24 BauGB

## 6.2 Stellplätze

Die festgesetzten Stellplätze sind überdacht herzustellen.

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

## II Baugestalterische Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 Landesbauordnung für Schl.–Holst. (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.–Holst. S. 6)

### 1. Außenwände

Als Material für die Außenwände in den Mischgebieten Mi2, Mi3 und Mi4 ist nur helles, erdfarbendes Mauerwerk in der Grundfarbe ocker zulässig.

Hochglänzende Materialien (mit Ausnahme von Fenstern und Türen) sind nicht zulässig. Schiebeläden sind als gestalterische Elemente zulässig.

### 2. Terrassentrennwände

Die Bauteile sind einheitlich für die Mischgebiete Mi 2, Mi 3 und Mi 4 in mattem Glas zu errichten.

### 3. Dächer

In den Mischgebieten Mi2, Mi3 und Mi4 sind nur dauerhaft begrünte Dächer mit einer maximalen Neigung von 10° zulässig.

### 4. Stellplätze

Die festgesetzten Stellplätze sind mit dauerhaft begrünten Dächern zu versehen

### 5. Einfriedigungen

Die Einfriedigungen zwischen der öffentlichen Grünfläche und den Mischgebieten sind nur als Abpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

## III Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Im Süden des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zwischen der Moislinger Allee Nr. 15 a, dem Stadtgraben und der Straße „Zur Sägemühle“ treten die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 03.08.00-Lachwehrallee/Stadtgraben, Satzung vom 21.09.1989, außer Kraft.

## IV Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

### Hochwasser

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

### Archäologie

Im Uferbereich befinden sich Teile des Gesamtbodendenkmals „Wallanlagen und anliegende Gewässer“, eingetragen unter Nr. 117 im Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung. Der Baubeginn ist dem Bereich **Archäologie und Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck** 4 Wochen vorher anzuzeigen.

### Regenentwässerung

Bei Einleitungen in den Stadtgraben sind die Einleitungsbauwerke mit dem Bereich **Lübeck Port Authority** abzustimmen und vertraglich zu regeln.

### Kampfmittel

Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das **Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, Kiel** durchgeführt.



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

Franz-Peter Boden  
Bausenator

Im Auftrag

Karsten Schröder  
Bereichsleiter