

# 04.09.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



## ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**  
**S0** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)  
**VK max.** Verkaufsfäche als Höchstmaß
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
**GR max.** Grundfläche als Höchstmaß  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**TH mind.** Traufhöhe als Mindestmaß  
**GH max.** Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)**  
**B** Baugrenze  
**a** Abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
**S** Straßenverkehrsflächen  
**S** Straßenbegrenzungslinie  
**G** Grundstückszufahrt  
**B** Bereich ohne Grundstückszufahrten
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
**L1** Lärmschutzmaßnahmen, z. B. L1
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**  
**P1** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
**P1** Bezeichnung der Bepflanzung, z. B. P1, siehe textliche Festsetzung  
**P1** Bäume zu erhalten

- 7. Sonstige Planzeichen**  
**S** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
**St** Stellplätze  
**1** Bezeichnung Baufeld  
**1** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 16 Abs. 5 BauNVO  
**3,5** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**3,5** Vermessung in Metern
- PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Flurstücksgrenzen
  - Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
  - Bestehende Gebäude
  - Künftig fortfallende Gebäude
  - Flurstücksnummern
  - Wegfallende Bäume

DIN-Normen und andere technische Regelwerke, auf die in der Planzeichnung und im Text des Bebauungsplanes Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

Verfahrensvermerke		Lübeck, den 09. AUG. 2010	
1. Aufgestellt (als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB) aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 16.11.2009. Die vorläufige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Staatszeitung am 24.11.2009 erfolgt. Die nach § 13 a (3) BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie mit der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB gegeben.		Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag	Herbert Schnabel Bereichsleiter
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom 30.11.2009 bis einschließlich 11.12.2009 durchgeführt worden.			Franz-Peter Boden Bereichsleiter
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde nach § 13 a (2) Nr. 1 IV m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet.			
4. Der Bauausschuss hat am 01.03.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.			
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.03.2010 bis zum 19.04.2010 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.03.2010 in der Lübecker Staatszeitung ortsüblich bekannt gemacht.			
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 18.03.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.			
7. Der katastermäßige Bestand am 30.6.10 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.		Bad Segeberg, den 03.08.2010	
8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.07.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.			
9. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 01.07.2010 als Sitzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss geteilt.			
10. (Ausfertigung) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.			
11. 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 die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 31.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Entschenden dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsvermutungen des § 40 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Sitzung ist mit dem 01.09.2010 in Kraft getreten.			

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Stadtteilzentrum– dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung und Stadtteilversorgung. Zulässig sind:
  - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dabei darf die Verkaufsfäche zentrenrelevanter Sortimente jeweils 80 m² nicht überschreiten. Im festgesetzten Baufeld 1 darf die betriebsbezogene Verkaufsfäche 550 m² nicht überschreiten.
  - Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfäche von höchstens 200 m² und ausnahmsweise höchstens 400 m².
  - Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Räume für freie Berufe mit stadtteilbezogener Versorgungsfunktion zur Deckung des täglichen Bedarfs.
  - Schank- und Speisewirtschaften mit stadtteilbezogener Versorgungsfunktion.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Büros und Räume für sonstige freie Berufe.
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 sofern diese Nutzungen im Bereich mit max. zulässiger dreigeschossiger Bebauung untergebracht werden und die Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.
 

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind:

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

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

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

Zentrenrelevante Sortimente sind:

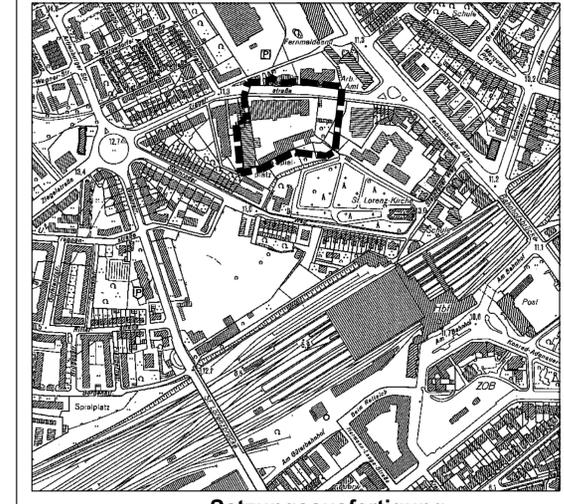
  - Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
  - Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
  - Schuhe
  - Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulanrassen)
  - Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
  - Bücher
  - Schreibwaren (Fachhandel)
  - Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
  - Musikinstrumente
  - Hausrat
  - Glas / Porzellan / Keramik, Geschenke
  - Foto, Film
  - Optik

## TEIL B - TEXT

- 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, Klein-Antiquitäten)**
  - Fahrräder (inkl. Zubehör)**
  - Sanitärwaren (Sanitärhäuser)**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
    - Grundfläche**  
Überschreitungen der zulässigen Grundfläche für Stellplätze und Grundstückszufahrten sind bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 zulässig.
    - Trauf- und Gebäudehöhe**  
Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der Ziegelstraße im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage. Die festgesetzte Mindesttraufhöhe bezieht sich nur auf die nördliche Fassade an der Ziegelstraße.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
In der festgesetzten abweichenden Bauweise ist an der westlichen Grundstücksgrenze sowie der südlichen Grundstücksgrenze innerhalb eines 30 m breiten Streifens, gemessen von der westlichen Grundstücksgrenze aus einseitige Grenzbebauung zulässig.
  - Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**  
Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht zwischen straßenseitiger Gebäudefassade und Straßenbegrenzungslinie. Ausnahmsweise sind Stellplätze außerhalb dieser Flächen zulässig, wenn Belange des Schallschutzes dem nicht entgegenstehen und die Stellplätze nicht in festgesetzten Pflanzstreifen und nicht zwischen straßenseitiger Gebäudefassade und Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)**
    - Dachbegrünung**  
Auf den Dachflächen der Gebäude ist auf mind. 90 % der Dachfläche eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.
    - Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt (§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB)**
      - Einzelbäume**  
Es ist je 6 Stellplätze 1 Baum in einem gleichmäßigen Baumraster auf der Stellplatzanlage zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder straubebewachsenen Vegetationsflächen/Baumsteheln von mind. 5 m² zu versehen. Die Vegetationsflächen/Baumsteheln sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
      - Flächenhafte Bepflanzung P1**  
Auf den festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung P1 sind dichte lineare Heckenbepflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand vorzunehmen. Im Bereich der nördlichen P1-Fläche ist in die Pflanzung eine Winterlinde mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu integrieren.
- Flächenhafte Bepflanzung P2**  
Auf der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung P2 sind mind. 7 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm in einem Abstand von mind. 10 m zueinander zu pflanzen. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder straubebewachsenen Vegetationsflächen/Baumsteheln von mind. 5 m² zu versehen. Zur Straße Leinsiede ist eine dichte lineare Heckenbepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand in einer Breite von mind. 1,00 m vorzunehmen.
- Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)**
  - Haustechnik**  
Die Haustechnikanlage ist auf einen Schalleistungspegel von 60 dB(A) zu begrenzen.
  - Einhausung**  
Auf den mit L1 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen ist die Anlieferung mit einer Wandhöhe von 2 m ab Oberkante Fußboden der Laderampe einzuhausen. Das verwendete Wand- bzw. Dachmaterial muss einem Schalldämmmaß  $R_{w,25} = 25$  dB entsprechen.
  - Lärmschutzwand**  
Auf der mit L2 festgesetzten Lärmschutzmaßnahme muss der Lärmschutz als Wand eine geschlossene Oberfläche bei einer flächenbezogenen Masse von mind. 40 kg/m² aufweisen und beidseitig reflektierend mit einer Höhe von 1,50 m über Oberkante der Stellplatzanlage ausgebildet werden.  
Von den vorgenannten Festsetzungen 7.1., 7.2 und 7.3. kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der notwendige Lärmschutz auch durch andere Maßnahmen erreicht wird.
- FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO)**
  - Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Zulässig sind je Betrieb max. 2 Werbeanlagen am Gebäude in einer Größe von je max. 2,5 m². Außerhalb der überbaubaren Fläche ist eine einzeln stehende Werbeanlage mit einer Höhe von max. 7 m und einer Fläche von max. 8 m² pro Sichtfläche zulässig. Die Anzahl der Sichtflächen wird auf 3 Flächen begrenzt. Die einzeln stehende Werbeanlage ist der Stellplatzzufahrt zuzuordnen.
  - Fassaden**  
Nordfassaden entlang der Ziegelstraße sind im Erdgeschoss durch mehrere Öffnungen in einem regelmäßigen Raster zu gliedern. Der Anteil der Öffnungen muss mind. 20 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen.
- HINWEISE**
- Die gem. den Texten Nr. 5.1, 6.1, 6.2 und 6.3 festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bauarbeiten auszuführen. Für die Pflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungsplanung von insgesamt 3 Jahren vorzunehmen.
  - Das Grundstück Ziegelstraße 11-13 wird beim Fachbereich Kultur, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, der Hansestadt Lübeck seit dem Neubau der Fa. Bosch 1958 als archäologische Fundstelle unter der Nr. 5.03.32 geführt. Es wurden bereits zahlreiche Funde geborgen, die von der jüngeren Steinzeit über das frühe, hohe und späte Mittelalter bis in die Neuzeit reichen. Nähere Befundbeschreibungen sind nicht überliefert. Bei Bodenergräben ist daher mit weiteren archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen, die fachgerecht geborgen und dokumentiert werden müssen. Die Abteilung Archäologie ist daher drei Monate vor Baubeginn zu beteiligen.

Aufgrund des § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 01.07.2010 die Sitzung über den Bebauungsplan 04.09.00, Ziegelstraße 7 - 13, Teilbereich III, erlassen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 04.09.00 Ziegelstraße 7 - 13, Teilbereich III



Stand des Verfahrens: **Satzungsausfertigung**

Hansestadt LÜBECK  
 Der Bürgermeister  
 Fachbereich Planen und Bauen  
 Bereich Stadtplanung