

04.10.01

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90) vom 18.12.1990. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

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

- Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauNVO)

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche
- Fußgänger- und Radfahrerbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauNVO)

- Öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauNVO)

Planunterlagen

- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
- Flurgrenzen
- Flurstücknummern
- vorhandene Bebauung, Hauptgebäude / Nebengebäude
- Grenze eines anschließenden Bebauungsplanes

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 17.09.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 25.09.2007 erfolgt.	L. S.	Lübeck, den 12.12.2011	Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtentwicklung
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a (3) BauGB ist vom 09.06.2008 bis einschließlich 20.06.2008 durchgeführt worden.	L. S.		
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde nach § 13 (2) Nr. 1 / § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet.	L. S.		
4. Der Bauausschuss hat am 06.12.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	L. S.		
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.12.2010 bis zum 21.01.2011 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 14.12.2010 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht.	L. S.		
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 09.12.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	L. S.		
7. Der katasteramtlich Bestand am 28.03.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.	L. S.	Lübeck, den 30.11.2011	gez. Weber Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein
8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.09.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	L. S.	Lübeck, den 12.12.2011	Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag
9. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.09.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.	L. S.		gez. Schröder Karsten Schröder Bereichsleiter
10. (Ausfertigung): Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.	L. S.	Lübeck, den 21.12.2011	gez. Saxe Bernd Saxe Der Bürgermeister
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 10.01.2012 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 Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 11.01.2012 in Kraft getreten.	L. S.	Lübeck, den 11.01.2012	Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag gez. Schröder Karsten Schröder Bereichsleiter

TEIL B - TEXT

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wasche 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, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitärwaren (Sanitätshäuser).

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

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

(§ 1 Abs.9 BauNVO)

1.2 Im Gewerbegebiet sind sonstige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu 800 m² Verkaufsfläche inkl. zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente von max. 10% der Verkaufsfläche bzw. max. 50 m² zulässig.

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).

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind per Definition nicht nahversorgungsrelevant.

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

1.3 Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Lärmemission einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von max. 40 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr) und von 55 dB(A) tagsüber nicht überschreitet. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren (Baugenehmigung oder immissionsschutzrechtliche Genehmigung) sind zum Nachweis der Einhaltung der o. g. Festsetzungen Schallimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erstellen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen.

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile aus den festgesetzten maximal immissionswirksamen Schalleistungspegel mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (unter Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur mit einer repräsentativen Windstatistik für Lübeck St. Lorenz Nord, ohne Berücksichtigung weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellennhöhe 1 m über Gelände, Immissionspunkthöhe jeweils für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Wohnbebauung)
2. Durchführung der betriebsbezogenen Schallimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel die unter 1. ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

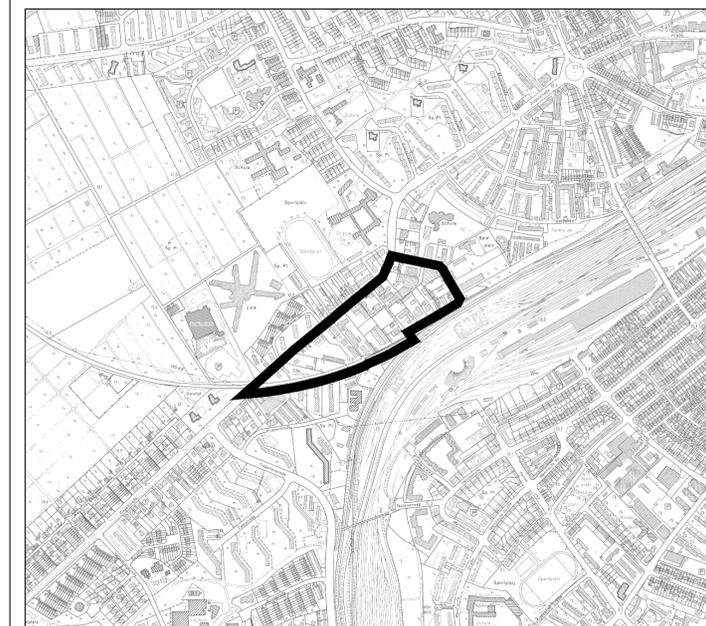
Sofern die Beurteilungspegelanteile für eine konkrete Planung innerhalb des Plangeltungsbereiches an den maßgebenden Immissionsorten um 10 dB (A) und mehr unterhalb der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte liegen, befinden sich die maßgebenden Immissionsorte gemäß TA Lärm nicht mehr im Einwirkungsbereich des Vorhabens. In diesem Fall kann auf die Einhaltung der Emissionsbeschränkungen verzichtet werden.

II Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen. Das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor jeglichen Eingriffen in den Untergrund und anderer Baumaßnahmen ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde / Sachgebiet Altlasten eine Altlastenuntersuchung durchzuführen.
3. Bei Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der angrenzenden Bahntrassen können aufgrund bahnbetriebsbedingter Immissionen (Lärm und Erschütterungen) ggf. Schutzanlagen oder sonstige bauliche Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Vom Bauherrn ist die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehene Grenzwerte sicherzustellen.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bei Eingriffen in den Untergrund archäologisch relevante Funde und Befunde auftreten. Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege ist rechtzeitig vor Bodeneingriffen über den Baubeginn zu informieren.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 29.09.2011 die Satzung über den Bebauungsplan 04.10.01 - Ziegelstrasse / Weidekamp -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
BEBAUUNGSPLAN 04.10.01
ZIEGELSTRASSE / WEIDEKAMP



Hansestadt LÜBECK
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung

