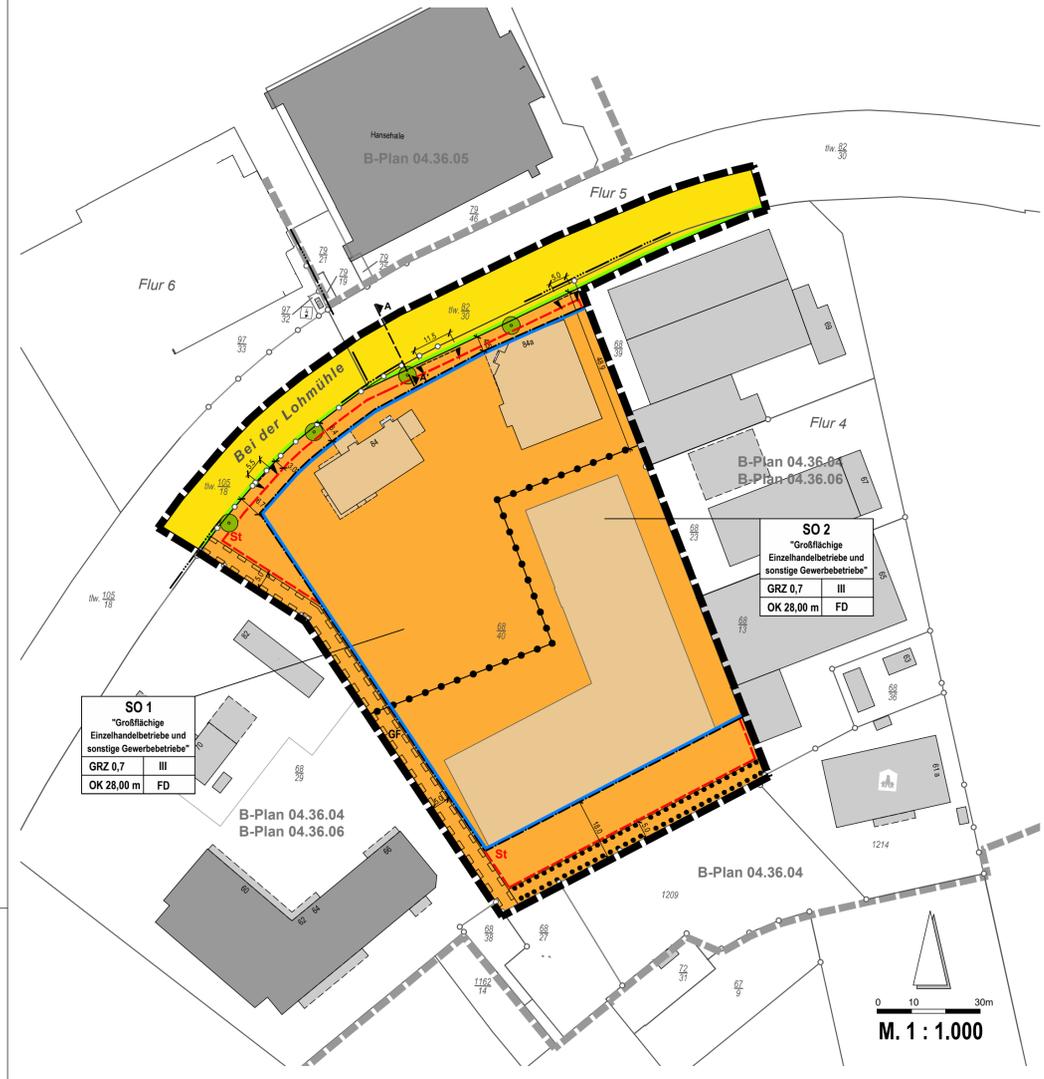


# 04.32.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

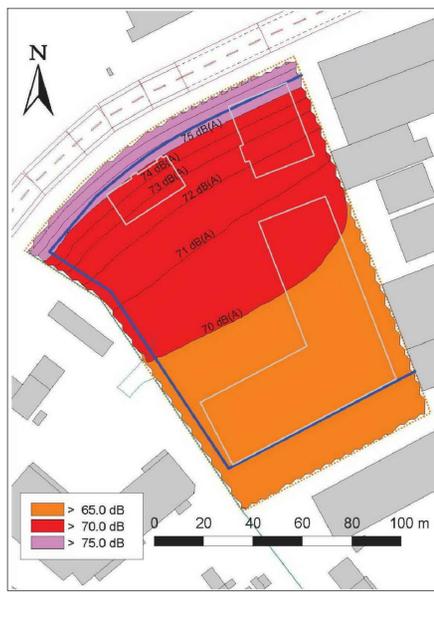
- ### FESTSETZUNGEN
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  
Signaturen gemäß Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- ### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO** Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe" (§ 11 BauNVO)
- ### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ** zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)  
**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)  
**OK** maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über NHN (Normalhöhennull)
- ### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- ### VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche  
— Straßenbegrenzungslinie
- Bereich mit Ein-/Ausfahrten
- ### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen  
— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- ### SONSTIGE PLANZEICHEN
- **St** Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
— **GF** Mit Geh- und Fahrrechten für Fußgänger und Radfahrer zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)  
— **FD** nur Flachdächer zulässig  
— Bemaßung von Festsetzungen in Metern
- ### PLANUNTERLAGE, NUTZUNGEN
- Flurstücksgrenze  
— Flurstücknummer  
— Flurgrenze

## TEIL B -TEXT -

- ### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- #### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“ dient vor allem der Unterbringung von großflächigen nichtzentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben sowie von sonstigen Gewerbebetrieben.  
1.1.1 Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“ sind allgemein zulässig:
- In allen Teilgebieten:
    - Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Anlage 1; dabei dürfen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche bis zu einer Obergrenze von 400 m² branchenbezogene zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Randsortimente gemäß Anlage 2 und 3 angeboten werden,
    - Großhandelsbetriebe,
    - Verkaufsstellen für in Eigenproduktion hergestellte zentren- und nahversorgungsrelevante Waren gemäß Anlage 2 und 3 eines im Plangebiet ansässigen Herstellungs-, Wartungs- oder Reparaturbetriebes, sofern die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb steht und die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente 200 m² nicht überschreitet,
    - Lagerhäuser und Lagerplätze,
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    - öffentliche Betriebe,
    - Anlagen für sportliche Zwecke,
    - Hotels,
    - Schank- und Speisewirtschaften,
    - Räume für freie Berufe,
    - sonstige nicht erheblich störende Gewerbebetriebe, ausgenommen sind Spielhallen und Wettbüros im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung und die unter 1.1.2 aufgeführten Anlagen und Betrieben.
  - darüber hinaus im Teilgebiet SO 1 :
    - Tankstellen.
  - darüber hinaus im Teilgebiet SO 2:
    - ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Anlage 3 mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m², dabei dürfen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente gemäß Anlage 2 angeboten werden.
- 1.1.2 Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“ können ausnahmsweise zugelassen werden:
- In allen Teilgebieten:
    - Vergnügungsspielflächen, ausgenommen sind Spielhallen und Wettbüros im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung und
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
  - darüber hinaus im Teilgebiet SO2:
    - ein Handels- und Geschäftsgebäude, sofern sichergestellt ist, dass die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlage 3 insgesamt 1.600 m² nicht überschreitet. Auf maximal 10 % der Verkaufsfläche dürfen zentrenrelevante Randsortimente gemäß Anlage 2 angeboten werden.
- 1.1.3 Innerhalb des Sondergebietes SO 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK (bezogen auf 1 m²) weder tags (8 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschritten werden.
- | Sondergebiet | LEK tags(dB(A)) | LEK nachts(dB(A)) |
|--------------|-----------------|-------------------|
| SO 2         | 60              | 44                |
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:
- Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungswerte für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenzuschlags, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangebietsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
  - Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungswerte für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die festgesetzten Emissionskontingente, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
- ### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begrünung von Fassaden im Verhältnis 2:1 (d.h. 2 m² Fassadenbegrünung je m² GRZ-Überschreitung) oder durch die Pflanzung von Bäumen im Verhältnis 1:200 (d.h. Pflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, je angefangene 200 m² GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird.

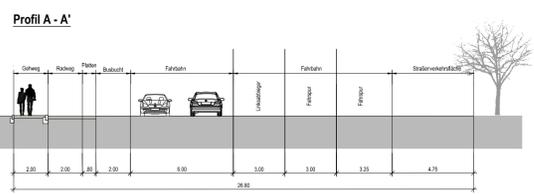
## NEBENZEICHNUNG 1

MARGEBLICHER AUßENLÄRMPEL FÜR SCHUTZBEDÜRFTIGE RÄUME



## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

REGELQUERSCHNITT "BEI DER LOHMÜHLE" M 1:200



## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt (als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB) aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 15.05.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 20.06.2017 erfolgt.  
Die nach § 13 a BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses / der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB / sowie im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.  
L. S. gez. Glogau Joanna Glogau gez. Schröder Karsten Schröder Bereichsleiter
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 26.06.2017 bis einschließlich 07.07.2017 durchgeführt worden.  
L. S. gez. Glogau Joanna Glogau gez. Schröder Karsten Schröder Bereichsleiter
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 29.08.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am 17.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2019 bis zum 01.02.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 23.04.2018 in die Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter [www.stadtwirtschaft.luebeck.de/stadtplanung/oeffentlichkeitsbeteiligung.html](http://www.stadtwirtschaft.luebeck.de/stadtplanung/oeffentlichkeitsbeteiligung.html) ins Internet eingestellt.  
L. S. gez. Kummer Vermessungsbüro Kummer
- Der katastermäßige Bestand am 23.04.2019 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
L. S. gez. Schröder Karsten Schröder Bereichsleiter
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.03.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
L. S. gez. Schröder Karsten Schröder Bereichsleiter
- Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.03.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
L. S. gez. Schröder Karsten Schröder Bereichsleiter
- (Ausfertigung) Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
L. S. gez. Lindenau Jan Lindenau 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 die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungssprache geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Sitzung ist mit dem 27.05.2019 in Kraft getreten.  
L. S. gez. Schröder Karsten Schröder Bereichsleiter

Aufgrund § 10 Abs.1 BauGB und nach § 9 Abs. 4 BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 28.03.2019 die Satzung über den Bebauungsplan 04.32.00 - Bei der Lohmühle/Westhoffstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 04.32.00 BEI DER LOHMÜHLE / WESTHOFFSTRASSE

