

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK**TEIL B - TEXT****zum Bebauungsplan 04.36.05 - Bei der Lohmühle/Stockelsdorfer Straße -****Teilbereich II****Fassung vom 23.12.1997****I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung**

- In den in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, deren Lärmemissionen die flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) m² am Tage und 45 dB(A) m² nachts nicht überschreiten. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.
(§ 1 (4) + (5) BauNVO)
- In den GE-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur als Betriebe des Kraftfahrzeughandels zulässig. Branchentypische Randsortimente sind bis zu 10% der realisierten Geschoßfläche, max. bis 400 m² Geschoßfläche zulässig. Sonstige Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebietes oder in Verbindung mit Herstellung, Wartung und Reparatur der angebotenen Waren sind bis zu max. 200 m² BGF zulässig.
(§ 1 (5) + (9) BauNVO)

2. Bauweise

- In den Gebieten, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50 m Länge zugelassen, Baukörper dürfen ausnahmsweise auch auf der Grenze gebaut werden, wenn keine sonstigen Belange dem entgegenstehen (§ 22 (4) BauNVO).
- In den Gewerbegebieten ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze/Baulinie bis zu einer Tiefe von 3,0 m für die Errichtung von Vordächern und Überdachungen zulässig (§ 23 (3) BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung

- In den GE-Gebieten sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen nur bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,8 und nur dann zulässig, wenn diese Überschreitung durch begrünte Dachflächen im Verhältnis 1 : 2 (d. h. 1 m² Überschreitung = 2 m² Dachbegrünung), oder durch die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm) im Verhältnis 1 Baum/200 m² Überschreitung zusätzlich zu den festgesetzten Bepflanzungen gem. Pkt. 7 ausgeglichen wird.

(§ 19 (4) BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte Baulinie nördlich der Straße „Bei der Lohmühle“ in dem Gewerbegebiet GE1 kann bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Breite von max. 40,0 m für eingeschossige Anbauten überschritten werden (§ 23 (2) BauNVO).

5. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

5.1 Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze/Baulinie ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedigungen, genehmigungsfreie Gebäude und Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche von maximal 4 m² und einer Höhe von max. 3 m sowie Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 2 m² und von max. 3 m Höhe. Diesbezügliche Gebäude und Ausstellungsvitrinen sind je Grundstück nur einmal zulässig und müssen einen Abstand von mind. 6 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
(§ 14 (1) BauNVO)

5.2 Garagen und Stellplätze

In den Gewerbegebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze/Baulinie Garagen unzulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann die Fläche im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer Linie in einem Abstand von 6 m zu dieser Linie bis zu einem Flächenanteil von max. ¼ der Fläche für Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten in Anspruch genommen werden.
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO)

6. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsgrün VG 1 ist als begehbarer Stadtplatz (Rasenfläche, gepflasterte Flächen, Nebenanlagen wie Mauern, Skulpturen, Pergolen, o. ä. sind hier zulässig) auszubilden (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).

7. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

- In den Baumstreifen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der „Stockelsdorfer Straße“ und der Straße „Bei der Lohmühle“ hochstämmige Linden wie folgt zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

Beiderseits der „Stockelsdorfer Straße“ sowie der Straße „Bei der Lohmühle“ in einem Abstand von 15 - 18 m. Hiervon ausgenommen sind die südlich und östlich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung VG 1 (Verkehrsgrün) liegenden Straßenabschnitte (Zu- und Abfahrt zur Friedenstraße).

An der Zu- und Abfahrt zur Friedenstraße südlich und östlich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung VG 1 (Verkehrsgrün) in einem Abstand von 8 - 10 m.

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen unter Berücksichtigung der artspezifischen Pflanzabstände zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Die Stützmauer an der nördlichen Grundstücksgrenze im Gewerbegebiet GE 3 ist mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen und zu unterhalten.
- Auf den Stellplatzflächen ist für mindestens je 6 Stellplätze ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Stellplatzflächen entlang der Straßenverkehrsfläche sind gegenüber der öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch mind. 1,0 m breite und max. 1,5 m hohe Hecken oder durch Anpflanzungen von mind. 1,0 m Breite mit heimischen Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand abzuschirmen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 (4) BauGB, § 92 (1) Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-Holst. Nr. 5, S. 321)

1. Werbeanlagen

- In den Gewerbegebieten sind Anlagen der Außenwerbung nur innerhalb der durch Baugrenzen/Baulinien festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Firmen- und Hinweisschilder gemäß I, Pkt. 5.1.
- Die Anlagen der Außenwerbung dürfen die jeweilige Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten.

2. Einfriedigungen

- In den Gewerbegebieten sind Einfriedigungen an der Straßenbegrenzungslinie sowie im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze mit Ausnahme von Hecken bis maximal 0,70 m Höhe zulässig. Auf und hinter den straßenseitigen Baugrenzen/Baulinien sind Einfriedigungen bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen in einer Entfernung von mind. 8 m zur Straßenbegrenzungslinie Einfriedigungen bis zu 2,0 m Höhe zulässig, wenn die betriebliche Notwendigkeit (z. B. besondere Sicherheitsbedürfnisse) nachgewiesen wird.

Lübeck, 23.12.1997
61 - Stadtplanungsamt
OI/Ru TB043605.DOC



Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung
Im Auftrag Im Auftrag

Zahn A. Lorenzen
Dr.-Ing. Zahn Lorenzen