

**SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK****TEIL B - TEXT****zum Bebauungsplan 04.36.10 – Bei der Lohmühle /Stockelsdorfer Straße –****Fassung vom 30.08.2004****I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 In den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe" sind zulässig:

1.1.1 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:  
Nicht-Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Möbel /Küchen /Badmöbel /Büromöbel
- Baustoffe, Bauelemente, Sanitärbedarf, Fliesen, Eisenwaren, Rolläden, Markisen, Fenster, Türen, Werkzeuge, Installationsmaterial, Beschläge
- Teppiche, Bodenbeläge
- Holz
- Öfen
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Rasenmäher
- Campingartikel
- Kfz, Motorräder, Mopeds, Kfz-Zubehör, Motorradzubehör
- Boote und Bootszubehör
- Brennstoffe

1.1.2 Zentrenrelevante Sortimente je Einzelhandelsbetrieb nach Ziff. 1.1.1 nur als branchenbezogene Randsortimente bis zu 20 % der realisierten Verkaufsfläche, jedoch max. bis zu 400 m<sup>2</sup>.

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genußmittel, Reformhausartikel, Lebensmittelhandwerk
- Papier-, Schreibwaren, Bücher
- Antiquitäten
- Kinderartikel
- Kunst, kunsthandwerkliche und kunstgewerbliche Artikel
- Pharmazeutischer Bedarf, Drogeriewaren, Kosmetika
- Schnittblumen, Tiere, Zooartikel, Tiernahrung
- Textilien (Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren, Hüte, Schirme)
- orthopädische Artikel
- Spielwaren, Bastelartikel, Sportartikel
- Haushaltsartikel, Glas /Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck
- Foto- und Videogeräte und Zubehör, Optik
- Musikalienhandel

- Optische und feinmechanische Erzeugnisse, Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Elektrowaren (weiße und braune Ware), Unterhaltungselektronik, Computer
- Nähmaschinen
- Waffen und Jagdbedarf
- Beleuchtungskörper
- Fahrräder, Fahrradzubehör

1.1.3 In dem Sondergebiet 1 zwei Lebensmittelmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten nach Ziff. 1.1.2 mit im wesentlichen Lebensmittelsortimenten bis zu einer Größe von 2.700 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche bzw. 1.800 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.  
(§ 11 (3) BauNVO)

1.1.4 Sonstige Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebietes und sonstige Einzelhandelsbetriebe in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs- Wartungs- oder Reparaturbetrieben bis jeweils max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Diese Begrenzung gilt nicht für Kraftfahrzeugbetriebe.  
(§ 11 (3) Bau NVO)

1.2 Neben den Nutzungen nach Ziff. 1.1. sind die gewerblichen Nutzungen und sonstige Nutzungen gem. § 8 BauNVO, sofern sie nicht nach Ziff. 1.1 ausgeschlossen sind, zulässig.  
(§ 11 (3) 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).

## 3. Maß der baulichen Nutzung

In den Sondergebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen nur bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,85 zulässig.  
(§ 19 (4) BauNVO)

## 4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

### 4.1 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 ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedigungen, genehmigungsfreie Gebäude sowie Firmen- und Hinweisschilder gem. Ziff. II.1.  
(§ 14 (1) BauNVO)

### 4.2 Garagen und Stellplätze

In den Sondergebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugren-

ze Garagen unzulässig. Max.  $\frac{3}{4}$  dieser Fläche kann für Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten in Anspruch genommen werden.  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO)

## 5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

- 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.
- Auf den Stellplatzflächen ist für mindestens je 8 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 max. 1,5 m hohe Hecken oder durch Anpflanzungen von mind. 1,0 m Breite mit heimischen Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand abzuschirmen.
- Beidseits der Straße 668 sind in einem Abstand von 10 – 12 m einheimische, großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm in Reihe zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.  
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

## II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 (4) BauGB, § 92 (1) Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVBl. Schl.-Holst. S. 203)

### 1. Werbeanlagen

- 1.1 In dem Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen sind Anlagen der Außenwerbung nicht zulässig. Davon ausgenommen sind:
- Jeweils max. 1 Sammelhinweisschild je Grundstück entlang der Straße Bei der Lohmühle und der Stockelsdorfer Straße bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> und einer max. Höhe von 6 m oder Einzelhinweisschilder von max. 6 m<sup>2</sup> und einer max. Höhe von 4 m in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie
  - Je Grundstück und je 100 m Straßenbreite max. 5 Fahnenmasten entlang der Straße Bei der Lohmühle, der Stockelsdorfer Straße und der Straße 668 mit einer max. Höhe von max. 10 m
  - Je Grundstück ab einer straßenseitigen Grundstücksbreite von 50 m 2 Plakattafeln (Größe max. 3,60 m x 2,60 m) für Fremdwerbung. Ab einer Grundstücksgröße von 10.000 m<sup>2</sup> sind je 10.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche jeweils 2 zusätzliche Plakattafeln der o. g. Größe bei einem Mindestabstand von jeweils 50 m untereinander zulässig.

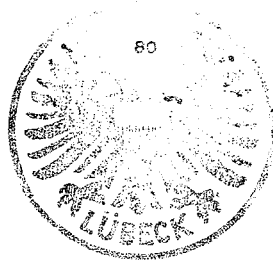
- 1.2 Mit dem Gebäude verbundene Anlagen der Außenwerbung sowie selbständige Werbeanlagen wie Werbetürme dürfen innerhalb der überbaubaren Flächen die festgesetzte max. Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten
- 1.3 Werbung in den Obergeschossen und im Attikabereich ist nur in einer Breite von max. 10 m, bei Gebäudeseiten über 30 m nur bis zu einer Breite von max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

## 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 0,80 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 bis zu 2,0 m Höhe zulässig, wenn die betriebliche Notwendigkeit (z. B. besondere Sicherheitsbedürfnisse) nachgewiesen wird.

Lübeck, 30.08.2004  
5.610.2 – Stadtplanung  
OI/Ti/Dz/kw TB-04.36.10-Lohmühle.doc  
30.08.2004

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung



Im Auftrag

Franz-Peter Boden  
Bausenator

Im Auftrag

Antonius Jeiler