

BEBAUUNGSPLAN 05.33.02
- Hochstraße / Josephinenstraße-
TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)
Stand: 13.01.2016

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In dem mit "GEE" (eingeschränktes Gewerbegebiet) bezeichneten Teil des Gewerbegebiets sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind.

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

1.2 Im Gewerbegebiet inklusive des mit "GEE" (eingeschränktes Gewerbegebiet) bezeichneten Teils des Gewerbegebiets sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Anlage 1 und 2 unzulässig. Gleiches gilt für Großhandelsbetriebe, die zentren- und nahversorgungsrelevante Güter gemäß Anlage 1 und 2 auch an Endverbraucher verkaufen.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.3 Im Gewerbegebiet inklusive des mit "GEE" (eingeschränktes Gewerbegebiet) bezeichneten Teils des Gewerbegebiets sind Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Anlage 3 nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² je Betrieb zulässig. Dabei dürfen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nur als branchenübliche Randsortimente auf nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.4 Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet inklusive des mit "GEE" (eingeschränktes Gewerbegebiet) bezeichneten Teils des Gewerbegebiets Verkaufsstätten, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, als untergeordneter Bestandteil von Handwerksbetrieben oder produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % an Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlagen 1 und 2 darf je Betrieb höchstens 100 m², bei Fahrrädern höchstens 200 m² betragen.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begrünung von Fassaden- oder Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m² Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m² GRZ-Überschreitung) oder durch die Pflanzung von Bäumen im Verhältnis 1 : 200 (d.h. Pflanzungen 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.

(§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

3 Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 3.1 Die Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung sind mit niedrigwachsenden Stauden oder Hecken mit einer Wuchshöhe bis maximal 80 cm mit mindestens fünf Pflanzen je 1 m² Fläche gärtnerisch anzulegen. Der Pflanzstreifen kann für die Anlage von Zufahrten auf einer Breite von bis zu 10,0 m je Grundstück unterbrochen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- 3.2 Oberirdische Stellplatzanlagen mit 10 oder mehr Stellplätzen sind durch Bepflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 4,0 m² großen Baumscheibe in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 4.1 Die mit „GFL 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck zu belasten. Die mit „GFL 2“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. HINWEISE

- A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
- B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtliche ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.
- C Im Plangebiet sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Vor Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der Oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, über den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden.

ANLAGEN (zu den textlichen Festsetzungen 1.2 bis 1.4)

Lübecker Sortimentsliste vom 24.02.2011

Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
- 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)

Anlage 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

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

Anlage 3: Liste der nichtzentrenrelevanten Sortimente

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