

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## Teil B

### Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II)

Text zum Bebauungsplan 17.56.00

Fassung vom 02.03.2000

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur zur Versorgung des Gebietes und sonstige Einzelhandelsbetriebe nur in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs- und Reparaturbetrieben zulässig. Die Geschoßfläche darf max. 200 m<sup>2</sup> betragen. Diese Begrenzung gilt nicht für Kraftfahrzeugbetriebe.

(§ 1 (4) BauNVO)

1.2 - In den Gewerbe- und Industriegebieten sind nur solche Betriebe zulässig, die die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_w$  nicht überschreiten.

- In dem Gewerbegebiet G 3 dürfen an der Grenze des Baugebietes die Schallimmissionswerte (Beurteilungspegel nach DIN 18005) von 60 dB(A) am Tage und 43 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

2.1.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten kann - mit Ausnahme der Gewerbegebiete östlich des Niederbüssauer Weges in einer Tiefe von 60 m - die festgesetzte max. Gebäudehöhe für Silos, Hochregallager und sonstige Spezialgebäude um max. 4 m überschritten werden, wenn diese Anlagen lediglich 10 % der überbaubaren Fläche einnehmen.

##### 3. Bauweise

In den Baugebieten mit der Festsetzung abweichende Bauweise (a) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig. Ausnahmsweise sind auch geringere Grenzabstände/einseitige Grenzbebauung zulässig, wenn keine bauordnungsrechtlichen Belange dem entgegenstehen.

(§ 22 (4) BauNVO)

##### 4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

4.1 Nebenanlagen

- In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche

von max. 4 m<sup>2</sup> und einer max. Höhe von 3 m, sowie Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 4 m<sup>2</sup>.

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorhandenen Baugrenze mit Ausnahme von Einfriedigungen nicht zulässig.  
(§ 14 BauNVO)

#### **4.2 Garagen und Stellplätze**

- In den Gewerbe- und Industriegebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze Garagen und Stellplätze nicht zulässig. Ausnahmsweise können diese Flächen bis zu 1/3 der Fläche für notwendige, offene Stellplätze verwendet werden, wenn die Anpflanzungsfestsetzungen gemäß Ziffer 12.2 und 12.3 gewahrt bleiben.  
(§ 12 (6) BauNVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nicht zulässig.  
(§ 12 (6) BauNVO)

#### **5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.  
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

#### **6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung**

In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume.  
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

#### **7. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

In den Gewerbe- und Industriegebieten ist je Grundstück nur eine Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.  
Grundstückszufahrten sind nur in einer Breite von max. 6 m unter Berücksichtigung der Straßenbaumpflanzungen zulässig. Ausnahmsweise sind weitere Grundstückszufahrten oder größere Breiten zulässig, wenn innerbetriebliche Gründe dieses zwingend erfordern und keine sonstigen Belange dem entgegenstehen.  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

#### **8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist die Anlage eines Informationscenters (Infotafeln, Kiosk, Toilettenanlage, Parkplätze), einer Busendhaltestelle und von Park + Rideplätzen zulässig.  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

## **9. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses**

- 9.1 Bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,5 (incl. der nach § 19 (4) BauNVO mitzurechnenden Grundflächen) sind in den Gewerbe- und Industriegebieten nordwestlich des Sauren Bruchs Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers erforderlich. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sind u. a. Regenwasserrückhaltebecken, Muldensysteme entlang der Knicks und Dachbegrünungen. Der Nachweis des Abflußbeiwertes  $\psi = 0,5$  erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
- 9.2 In den Gewerbegebieten nordwestlich der Kronsforder Landstraße, ist mit Ausnahme des Gewerbegebietes GE3 auf den Grundstücken eine Versickerung sicherzustellen, daß die Abflußmenge 10 l/s x ha nicht überschritten wird.
- 9.3 Den Nutzern der Gewerbebetriebe in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 12 und GE 13 sowie GI 1 - GI 4 ist es erlaubt, die vorbehandelte und nicht zu versickernde Überschußmenge an Regenwasser über die Ausgleichsflächen A 4 - A 9 den Stau und Versickerungsflächen bzw. der Gehölzpflanzfläche (A7) zuzuleiten.

## **10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 10.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt zu entwickeln.
- Der Gehölzbestand auf der Fläche A 1 soll entfernt werden. Durch extensive Bewirtschaftung soll ein artenreiches Grünland entwickelt werden.
  - Auf der Fläche A 2 soll durch eine extensive Bewirtschaftung artenreiches Grünland entwickelt werden. Parallel zu den Höhenlinien sind locker verteilt Einzelbäume und Baumgruppen zu pflanzen.
  - Auf den Flächen A 3 sind Sukzessionsflächen zu entwickeln. Das vorhandene Gehölz soll erhalten bleiben und bei notwendigen Neupflanzungen entsprechend Bestand ergänzt werden.
  - Auf der Fläche A 4 ist eine Gehölzpflanzung mit einem hohen Anteil von Sträuchern zu entwickeln.
  - Die Fläche A 5 ist extensiv zu beweiden und zu einem Feuchtgrünland zu entwickeln.
  - Auf der Fläche A 6 sind Sukzessionsflächen zu entwickeln.
  - Auf die Fläche A 7 ist eine Gehölzpflanzung mit einem hohen Anteil von Sträuchern zu entwickeln. Der Randbereich zur Wohnbebauung ist als Sukzessionsfläche anzulegen.
  - Auf der Fläche A 8 sind Sukzessionsflächen zu entwickeln.
  - Die Fläche A 9 ist extensiv zu beweiden und zu einem Feuchtgrünland zu entwickeln.

- Die Fläche A 10 ist zu einer Sukzessionsfläche zu entwickeln. Ca. 30 - 40 % der Flächen sind als großflächige Gehölzanpflanzungen mit einem hohen Anteil an Blüten- bzw. Wildobstgehölzen auszubilden.

10.2 Stellplatzanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Betonstein- und Naturpflaster mit hohen Fugenanteilen).

## 11. Schallschutzmaßnahmen

In den Baugebieten sind entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche die aufgrund der jeweiligen Nutzung erforderlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 zu erfüllen (§ 9 (1) 24 BauGB)

12. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Bindungen für die Erhaltung (§ 9 (1)) Nr. 25 a und 25 b BauGB)

### 12.1 Einzelbäume im Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen 675 bis 677 und 679 bis 684 sind heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die innerhalb von Grünstreifen unterzubringenden Bäume sind in den Planstraßen 675 und 688 jeweils beidseitig in einem Abstand von 14 m, in den Planstraßen 676, 679, 682, 683 und 684 jeweils einseitig in einem Abstand von 12 m und in der Planstraße 677 jeweils einseitig in einem Abstand von 8 m zu pflanzen. Zusätzlich sind in den Parkstreifen mind. je 40 m Bäume zu pflanzen. Die festgesetzten Abstände können bis zu 5 m vergrößert werden, wenn die Lage der Grundstückszufahrten, der Beleuchtung oder von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses zwingend erforderlich machen.

Zu verwendende Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 m sind in den Planstraßen 675 und 680 Rotbuchen und Stieleichen, in den Planstraßen 676, 679, 682, 683 und 684 Sumpfeichen, Platanen, Gemeine Eschen und Spitzahorn und in der Planstraße 677 Vogelkirschen und Schwedische Mehlbeere.

### 12.2 Vorgarten

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind innerhalb der festgesetzten Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallelverlaufenden straßenseitigen Baugrenze („Vorgarten“) mindestens 1/3 der Fläche mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Mindestanteil 1 Baum je 20 m Grundstücksbreite, Standort im Vorgartenbereich variabel) Laubgehölzen und/oder Laubholz-Schnithecken in einem artgerechten Pflanzabstand zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Zu verwendende Gehölze für Baumpflanzungen: Stieleiche, Spitz-Ahorn in Sorten, Berg-Ahorn, Vogelkirsche, Silberpappel, Gemeine Esche in Sorten, Winterlinde in Sorten mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm.

Für Strauchpflanzungen: Hasel, Schlehe, Weißdorn, Feldahorn, Hundsrose, Stieleiche, Vogelbeere, Zitterpappel, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Gemeine Heckenkirsche, Bergahorn.

Für Laubholz Schnithecken: Feldahorn, Rotbuche, Hainbuche, Liguster.

### 12.3 Stellplätze und Lagerflächen

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Stellplatzflächen zum öffentlichen Straßenraum durch mindestens 1,0 m hohe Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen. Diese Festsetzung gilt für die ausnahmsweise zulässigen Stellplätze nach Ziffer 4.2 nur dann, wenn die Stellplatzanlage insgesamt mehr als fünf Stellplätze umfaßt.

### 12.4 Stellplatzflächen

In den Gewerbe- und Industriegebieten sowie in der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind für mindestens je 6 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste Ziffer 12.7 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

### 12.5 Seitliche und hintere Grundstücksgrenzen

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist eine Bepflanzung aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste Ziffer 12.2 in einem artgerechten Pflanzabstand zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Entlang jeweils einer der seitlichen Grundstücksgrenze ist, sofern nicht bereits eine vorhandene Anpflanzfläche (Knick) oder eine Ausweisung eines zu pflanzenden Pflanzstreifens besteht, bei Grundstücksbreiten von 50 m und mehr ein Pflanzstreifen entsprechend den o. g. Pflanzbindungen von 3 m, bei Grundstücksbreiten bis 50 m von 2 m zu pflanzen.

Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen ist, sofern nicht bereits eine vorhandene Anpflanzfläche (Knick) oder eine Ausweisung eines zu pflanzenden Pflanzstreifens besteht oder das Grundstück durch Bahnanlageflächen begrenzt werden, ein Pflanzstreifen entsprechend den o. g. Pflanzbindungen von 3 m anzulegen.

### 12.6 Knickbepflanzung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Zweckbestimmung Knick sind mit einem dreireihigen als Wallhecke auszubildenden Knick mit Strauchpflanzungen gemäß Artenliste 11.2 zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die beidseitig des Knicks ausgewiesenen 3 m breiten Saumstreifen sind freizuhalten.

### 12.7 Einzelbäume auf den Grundstücken

In den Gewerbe- und Industriegebieten ist je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche außerhalb der in Ziffer 12.2 und 12.5 aufgeführten Flächen für Anpflanzungen zusätzlich ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die in Ziffer 12.4 festgesetzte Anpflanzung kann hierfür in Ansatz gebracht werden.

Zu verwendende Gehölze: Artenliste gemäß Ziffer 12.2 sowie gefüllt blühende Vogelkirsche, Schwedische Mehlbeere, Mehlbeere, gefülltblühende Roßkastanie, Baumhasel.

## 12.8 Fassadenbegrünung

In den GE-Gebieten sind die Fassadenflächen von Lager- und Werkhallen ab einer Länge von 50 m mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Anzupflanzen sind mind. drei Kletterpflanzen je angefangener 10 m Fassadenlänge.

## 12.9 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Bepflanzung auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Knickflächen) sind dauernd zu unterhalten. Bei notwendigen Neuanpflanzungen sind Gehölze entsprechend zum Bestand zu verwenden. Die beidseits der Knicks ausgewiesenen 3 m breiten Saumstreifen sind freizuhalten.

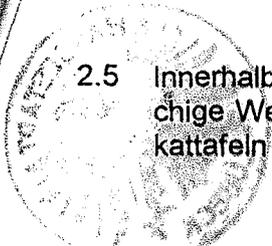
## II. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB, § 92 Landesbauordnung für Schl.-Holst. (LBO) vom 11.07.1994 (GVBl. Schl.-Holst., S.321)

- 1.1 In den GE-Gebieten sind Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie sowie im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Hecken nach Ziffer 12.2. Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf oder hinter der vorderen straßenseitigen Baugrenze sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Zusätzlich kann auf der inneren (privaten) Seite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.
- 1.2 Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind in den GE-Gebieten bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
- 1.3 Ausnahmen können in den GE-Gebieten von den unter II Ziffer 1.2 getroffenen Festsetzungen für Einfriedungen auf der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze bis zu max. 4 m Höhe zugelassen werden, wenn die betriebliche Notwendigkeit (z. B. besondere Sicherheitsbedürfnisse) nachgewiesen wird.

## 2. Werbeanlagen

- 2.1 Anlagen der Außenwerbung sind in den GE- und GI-Gebieten nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche von max. 4 m<sup>2</sup> und einer Höhe von max. 3 m, sowie Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 4 m<sup>2</sup>.
- 2.2 Werbeanlagen, die in keinem Bezug zu dem auf dem Grundstück befindlichen Gewerbebetrieb stehen, sind ausgeschlossen.
- 2.3 Werbeanlagen über 8 m Höhe über vorhandenen Gelände dürfen die jeweils gebaute Trauffhöhe der Gebäude ohne Berücksichtigung der nach I 2.1.1 zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.4 Werbung in den Obergeschossen und im Attikabereich ist nur in einer Breite von max. 10 m, bei Gebäuden über 30 m nur bis zu einer Breite von max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig.



2.5 Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind max. 6 großflächige Werbeanlagen (entsprechend DIN 683 - Plakatformate - Plakatsäulen und Plakattafeln mit einer Größe von 3,60 m x 2,60 m) zulässig.

Lübeck, 02.03.2000  
6.611 -Stadtentwicklung-  
OI/wr/Ti (textol.doc)

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

  
Dr.-Ing. Zahn

  
Bruckner

