

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## Teil B

### Gewerbegebiet Genin Süd

#### Text zum Bebauungsplan 17.56.02

Fassung vom 26.02.2007

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem Gewerbegebiet 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<sub>w</sub> nicht überschreiten.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet kann 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 dem Gewerbegebiet 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>.

#### **4.2 Garagen und Stellplätze**

In dem Gewerbegebiet 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 9.1 gewahrt bleiben.

(§ 12 (6) BauNVO)

#### **5. 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)

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

In dem Gewerbegebiet ist auf den Grundstücken eine Versickerung sicherzustellen, dass die Abflussmenge 10 l/s x ha nicht überschritten wird.

#### **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) 20 BauGB)

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

#### **8. 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)

## **9. 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)

### **9.1 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-Schnitthecken 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 Schnitthecken: Feldahorn, Rotbuche, Hainbuche, Liguster.

### **9.2 Stellplatzflächen**

In dem Gewerbegebiet sind für je 6 Stellplätze mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste Ziffer 9.4 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

### **9.3 Seitliche und hintere Grundstücksgrenzen**

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der seitlichen Grundstücksgrenze ist eine Bepflanzung aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste Ziffer 9.1 in einem artgerechten Pflanzabstand zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

### **9.4 Einzelbäume auf den Grundstücken**

In dem Gewerbegebiet ist je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche außerhalb der in Ziffer 9.1 und 9.3 aufgeführten Flächen für Anpflanzungen zusätzlich ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die in Ziffer 9.2 festgesetzte Anpflanzung kann hierfür in Ansatz gebracht werden.

Zu verwendende Gehölze: Artenliste gemäß Ziffer 9.1 sowie gefüllt blühende Vogelkirsche, Schwedische Mehlbeere, Mehlbeere, gefüllt blühende Rosskastanie, Baumhasel.

#### 9.5 Fassadenbegrünung

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

#### 9.6 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 15.06.2004 (GVBl. Schl.-Holst., S.159)

- 1.1 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 Traufhöhe der Gebäude ohne Berücksichtigung der nach I 2.1. 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.

Lübeck, 26.02.2007  
5.610 – Stadtplanung  
OI/Ti  
20.02.2007



Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung  
Im Auftrag

Franz-Peter Boden  
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schnabel