

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B - TEXT

zum Bebauungsplan 22.53.07 – Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord -

Fassung vom 29.04.2002

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 In den Gewerbegebieten 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 m² betragen. Diese Begrenzung gilt nicht für Kraftfahrzeugbetriebe.

(§ 1 (4) BauNVO)

1.2. In den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ sind zulässig:

1.2.1 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind:

- Möbel /Küchen /Badmöbel /Büromöbel
- Baustoffe, Bauelemente, Sanitärbedarf, Fliesen, Eisenwaren, Rollläden, 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

1.2.2 Zentrenrelevante Sortimente je Einzelhandelsbetrieb nach Ziff. 1.2.1 nur als branchenbezogene Randsortimente bis zu 10 % der realisierten Verkaufsfläche, jedoch max. bis zu 400 m² für Einzelhandelsverkaufsfläche.

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

1.2.3 Einzelhandelbetriebe zur Versorgung des Gebietes und sonstige Einzelhandelsbetriebe in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs- oder Reparaturbetrieben nur bis jeweils max. 200 m² BGF. Diese Begrenzung gilt nicht für Kraftfahrzeugbetriebe.

1.2.4 Gewerbliche Nutzungen und sonstige Nutzungen gem. § 8 BauNVO, sofern sie nicht nach Ziffer 1.2.1 – 1.2.3 ausgeschlossen sind.

(§ 11 (3) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

2.1.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten 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 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 m² und einer max. Höhe von 3 m sowie Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 4 m².

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 offene Stellplätze verwendet werden, wenn die Anpflanzungsfestsetzungen gemäß Ziffer 8.2.1 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

(§ 9 (1) 16 BauGB)

Die Flächen V 1 und V 2 sind als naturnah zu gestaltende Versickerungs- und Rückhalteflächen für Regenwasser in Form von Mulden, Rigolen und Teichen anzulegen.

In dem Gewerbegebiet 1 und dem Sondergebiet 2 ist durch Anschluß an die Fläche V 1 sicherzustellen, dass die Abflussmenge 5 l/sx ha nicht überschreitet. In dem Gewerbegebiet 2 ist durch Anschluß an die Fläche V 2 sowie anderer Regenwasserbehandlungsanlagen auf dem Baugrundstück und innerhalb der privaten Grünflächen sicherzustellen, dass die Abflussmenge 10 l/sx ha nicht überschreitet. Die zulässige Abflussmenge für das Gewerbegebiet 1 und das Sondergebiet 2 ist der öffentlichen Regenwasserleitung in der Grapengießelstraße und die zulässige Abflussmenge für das Gewerbegebiet 2 dem Entwässerungsgraben „Lübschenfeld“ zuzuführen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

7.1 Die Flächen A 1 bis A 4 sind waldsaumartig mit heimischen, standortgerechten Gehölzflächen auszubilden

- 7.2 Die Fläche A 5 ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und als Feuchtwiese/Feuchtgrünland (mind. 5 feuchte Senken) mit eingestreuten Kopf- und Strauchweidengruppen zu entwickeln.
- 7.3 Die Fläche A 6 ist mit heimischen, standortgerechten Feldgehölzen zu bepflanzen.
- 7.4 Die Flächen A 7 und A 8 sind mit einem zweireihigen als Wallhecke auszubildenden Knick mit heimischen, standortgerechten Pflanzungen anzulegen.
- 7.5 Auf der Fläche A 9 ist ein naturnahes Kleingewässer mit flachen Uferflächen und einer Wassertiefe bis zu 1,0 m anzulegen.
- 7.6 Stellplatzanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Betonstein- und Naturpflaster mit hohen Fugenanteilen).

8. 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)

8.1 Anpflanzen von Bäumen

- 8.1.1 In den Gewerbegebieten 1 und dem Sondergebiet 4 sind westlich der Grapengießstraße in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Bäume in einem Abstand von 12 m zu pflanzen. Der festgesetzte Abstand kann bis zu 5 m vergrößert werden, wenn die Lage der Grundstückszufahrten, der Beleuchtung oder von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses zwingend erfordert. Zu verwendende Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm sind Ebereschen oder Schwedische Mehlbeeren.
- 8.1.2 In den Gewerbegebieten 1 und 2 und dem Sondergebiet 2 sind für mindestens je 6 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zu verwendende Gehölze mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm sind Feldahorn, Baumhasel, Apfeldorn, Schwedische Mehlbeere und Winterlinde. Je Baum ist eine Fläche von mind. 7 m² von jeglicher Befestigung freizuhalten.

8.1.3 In den Gewerbegebieten 1 und 2 und dem Sondergebiet 2 sind je 1.000 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die in Ziffer 8.1.2 festgesetzte Anpflanzung kann hierfür in Ansatz gebracht werden.

Zu verwendende Gehölze mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm sind Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche und Roteiche.

8.2 Anpflanzen von Gehölz- und Staudenpflanzen

8.2.1 In den Gewerbegebieten 1 und 2 sind innerhalb der festgesetzten Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den hierzu parallelverlaufenden straßenseitigen Baugrenze („Vorgarten“) mindestens 1/3 als unversiegelte gärtnerisch anzulegende Pflanzfläche vorzusehen. Die Pflanzflächen sind als zusammenhängende flächige Gehölz- und/oder Staudenpflanzung sowie Rasen oder mit Laubholz-Hecken anzulegen.

Zu verwendende Gehölze für Laubholz-Schnitthecken: Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche und Liguster.

8.2.2 In den Gewerbegebieten 1 und 2 sind Stellplatzflächen mit mehr als 5 Stellplätzen zum öffentlichen Straßenraum mindestens 1,3 m hohe Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen. Zu verwendende Gehölze sind Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche und Liguster.

8.2.3 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Bepflanzung aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zu verwendende Gehölze sind: Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Schlehe, Hundsrose, Holunder und Schneeball.

8.2.4 In den Gewerbegebieten 1 und 2 sowie in dem Sondergebiet 2 sind entlang der von den Verkehrsflächen aus gesehenen rechten seitlichen Grundstücksgrenze, sofern nicht bereits die Ausweisung eines zu pflanzenden Pflanzstreifen besteht, ein 3 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Zu verwendende Gehölze sind Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Schlehe, Hundsrose, Holunder und Schneeball.

8.3 Fassadenbegrünung

In den Gewerbegebieten 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.

8.4 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 sind dauernd zu unterhalten. Bei notwendigen Neuanpflanzungen sind Gehölze entsprechend dem Bestand zu verwenden.

9. Zuordnung von Ausgleichsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind als erforderliche Ausgleichsmaßnahmen den Baugebieten wie folgt zugeordnet.

Die Flächen A 1, A 2 und V 1 zu den Baugebieten SO 1, SO 2, SO 4 und GE 1. Die Flächen A 3 bis A 8 und V 2 dem Baugebiet GE 2.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1. Einfriedungen

1.1 In den Gewerbegebieten 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 18.2.2.

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.

Im Bereich der Grundstückszufahrten sind Sichtflächen freizuhalten. Die Begrünung, die Hecken sowie die Einfriedigungen dürfen nicht über 70 cm hoch sein.

- 1.2 Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind in den Gewerbegebieten bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
- 1.3 Ausnahmen können in den Gewerbegebieten von den unter Ziffer II 1.2 getroffenen Festsetzungen für Einfriedigungen 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 Gewerbe- und Sondergebieten nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche von max. 4 m² und einer Höhe von max. 3m sowie Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 5 m².
- 2.2 Je Grundstück sind ab einer Grundstücksbreite von 50 m 2 Plakattafeln (Größe je max. 3,60 m x 2,60 m) für Fremdwerbung zulässig. Ab einer Größe von 10.000 m² ist je 10.000 m² jeweils eine zusätzliche Plakattafel zulässig. Zwischen einer oder zwei nebeneinander stehenden Tafeln ist ein Abstand von 50 m zur nächsten Plakattafel einzuhalten. Fremdwerbung darf eine Höhe von 4,0 m über Gelände nicht überschreiten.
- 2.3 Werbeanlagen über 8 m Höhe über vorhandenen Gelände dürfen die jeweils gebaute Traufhöhe der Gebäude ohne Berücksichtigung der nach Ziffer 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.

Lübeck, 29.04.2002
5.611.3 – Stadtentwicklung
Ol/Ru/Ti/DZ TB_225307.doc
23.04.2002

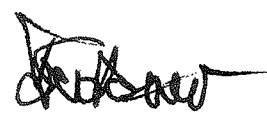


Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung

Im Auftrag


Dr.-Ing. Zahn

Im Auftrag


Bruckner