

22.57.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013. Signaturen gemäß Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,7 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
OK Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser

GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche
Zweckbestimmung: Abstandsgrün

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Wald

FLÄCHEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 November 1989 hier: Lärmpegelbereich IV

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHNEN

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 22.57.00 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet, in Aussicht genommene Neuaufgrenzung "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" (§ 20 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG) (Änderung der LSG-Verordnung im Verfahren)

geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

naturgeprägtes Flachgewässer

Anbauverbotszone an Bundesautobahnen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

Grenze Waldabstand nach § 24 LWaldG Schl.-H.

PLANUNTERLAGE

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

Gemarkungsgrenze

Teil B - Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Ausnahmeweise können Verkaufsstellen eines im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebes zugelassen werden, wenn die Verkaufsstelle in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und die Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

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

2.1 Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 ist zulässig, 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. Pflanzung 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. Die erforderlichen Baumplanungen im Gewerbegebiet unter Ziffer 5.1 und im Bereich der Stellplatzanlagen unter Ziffer 5.2 sind hierfür anrechenbar. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 Ausnahmeweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile, wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten (Lüftungsanlagen), um bis zu 3,0 m zugelassen werden. Hiervon sind Werbeanlagen in jeglicher Form ausgeschlossen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Das über die maximal zulässige Abflussmenge hinausgehende Niederschlagswasser ist zu versickern oder zurückzuhalten.

4. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.1 Im Gewerbegebiet müssen die Außenbauteile (Wände, Fenster und Lüftung) unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schallmaß (Rw, erf. bzw. gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R w, res	
		Wohnräume	Büroräume 2)
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

An Außenbauteilen von Büroräumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

4.2 Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

4.3 Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

4.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

5. Pflanz- und Erhaltungspflichten, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25b BauGB)

5.1 Im Gewerbegebiet sind 7 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 4,0 m² großen Baumscheibe zu pflanzen. Die erforderlichen Baumplanungen im Bereich der Stellplatzanlagen unter Ziffer 5.2 sind hierfür anrechenbar.

5.2 Oberirdische Stellplatzanlagen mit 20 und mehr Stellplätzen sind durch Baumplanungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 4,0 m² großen Baumscheibe in einem gleichmächtigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.

5.3 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume und Sträucher zu ersetzen.

6. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen, die auf den Flächen "Neue Koppel" zwischen den Lübecker Ortsteilen Niendorf und Moorgarten durchzuführen sind, dem Gewerbegebiet insgesamt zugerechnet:

- a) Neuaufpflanzung durch Gehölzpflanzung auf einer Fläche von insgesamt 2,67 ha sowie
- b) Entwicklung von Mahwiesen zum Erhalt und zur Schaffung von Waldriemen (30 m Abstand zu anderen Gehölzbeständen) und zur Erhöhung der strukturellen Vielfalt auf einer Fläche von insgesamt 1,96 ha.

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

7. Gebäudegestaltung und Dachaufbauten

Dachaufbauten, die um mehr als 2,0 m über die Dachhaut hinausragen, müssen eine lichtgraue Farbgebung aufweisen.

8. Werbeanlagen

- 8.1 Werbeanlagen sind nur zu Werbezwecken für im Plangebiet ansässige Betriebe zulässig.
- 8.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.
- 8.3 Werbeanlagen sind ausschließlich an Fassaden zulässig.
- 8.4 Werbeanlagen sind nur an Fassaden zulässig, die nicht dem Landschaftsschutzgebiet zugewandt sind.

III. Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

9. Ersatz des Bebauungsplanes 22.56.00

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.56.00 - Herrenholz Nord - außer Kraft.

IV. Hinweise

A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen. Der Kampfmittelräumdienst ist frühzeitig zu informieren.

B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen an der südwestlichen Grenze, außerhalb des Gewerbegebietes, fünf denkmalgeschützte Grenzsteine, die zu erhalten sind. Weitere archäologisch bedeutsame Funde können nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 Denkmalschutzgesetz Schl.-H. hingewiesen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.

C Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen geschützten Biotope unterliegen dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

D Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze nur in der Zeit vom 01. November bis 28./29. Februar zulässig. Zur Vermeidung von Vogel-Kollisionen mit Glasfenstern und von Anlock- und Lichtfangwirkungen auf nachtaktive Insekten/Fledermäuse sind folgende Broschüren zu beachten:

- Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (<http://www.vogelglas.info>)

- Hinweise zur Messung von Lichtemissionen der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (<http://www.la-immissionsschutz.de/servlet/is/20170>)

F Im Plangebiet sind alle Lichtquellen so abzusichern, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn A1 nicht erfolgt. Die Lichtquellen sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

G Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989), auf die in der textlichen Festsetzung unter Ziffer 4.1 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

H Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ist nach der Rodung auf Dauer wildfrei zu halten. Vor der Umwandlung ist bei der zuständigen Unteren Forstbehörde ein Antrag zu stellen. Hier werden u.a. der ggf. zulässige Anteil von Sträuchern und erforderlichen Pflegemaßnahmen zur Verhinderung von Waldbildung festgelegt.

I Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Telefonica Germany. Die Bauhöhe von Kränen/baulichen Anlagen darf eine Höhe von 25 m über Gelände nicht überschreiten. Ausnahmen sind mit der Telefonica Germany abzusprechen.

Verfahrensvermerke

- Aufgeteilt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 06.07.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Staatszeitung am 14.07.2015 erfolgt. L. S. Hansestadt Lübeck, Der Bürgermeister, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Im Auftrag
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 29.06.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. L. S. gez. Glogau, Joanna Glogau, Beauftragte, gez. Schröder, Karsten Schröder, Beauftragter
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 29.06.2015 bis einschließlich 13.07.2015 durchgeführt worden. L. S.
- Der Bauausschuss hat am 05.12.2016 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses und den Entwurf des Bebauungsplanes 22.57.00 - Gewerbegebiet Herrenholz Nord (CITF Großbrändelegel) mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. L. S. gez. Glogau, Joanna Glogau, Beauftragte, gez. Schröder, Karsten Schröder, Beauftragter
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.01.2017 bis zum 10.02.2017 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.12.2016 in der Lübecker Staatszeitung örtlich bekannt gemacht. L. S.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 05.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. L. S.
- Der katastermäßige Bestand am 27.10.2017 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. L. S. gez. Kummer, Vermessungsbüro Kummer
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.06.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. L. S. Hansestadt Lübeck, Der Bürgermeister, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Im Auftrag
- Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.06.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. L. S. gez. Schröder, Karsten Schröder, Bereichsleiter
- (Ausfertigung) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen. L. S. gez. Saxe, Bernd Saxe, Der Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 19.12.2017 üblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und die Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 20.12.2017 in Kraft getreten. L. S. gez. Schröder, Karsten Schröder, Bereichsleiter

Aufgrund des § 10 BauGB und nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schl.-H. wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 29.06.2017 die Satzung über den Bebauungsplan 22.57.00 - Herrenholz Nord -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 22.57.00 HERRENHOLZ NORD

