

**BEBAUUNGSPLAN 22.57.00**  
**- Herrenholz Nord (Citti Großhandelslager)**  
**TEIL B - Text**  
**Ausfertigung**

**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 Ausnahmsweise können Verkaufsstätten eines im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebes zugelassen werden, wenn die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und die Verkaufsfläche 200 m<sup>2</sup> 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 0,92 ist zulässig, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begrünung von Fassaden oder Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m<sup>2</sup> Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird.

Die erforderlichen Baumpflanzungen 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 Ausnahmsweise 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 zusammen) unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w,res}$  gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

| Lärmpegelbereich<br>nach DIN 4109 | Maßgeblicher<br>Außenlärmpegel $L_a$<br><br>dB(A) | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der<br>Außenbauteile $R'_{w,res}$ |           |
|-----------------------------------|---|---|-----------|
|                                   |   | Wohnräume   | Büroräume |
| 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 Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

#### 5. Pflanz- und Erhaltungsbindungen, 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 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe zu pflanzen. Die erforderlichen Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen unter Ziffer 5.2 sind hierfür anrechenbar.
- 5.2 Oberirdische Stellplatzanlagen mit 20 und mehr Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen 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 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.
- 5.3 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und 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 zugeordnet:

- a) Neuwaldbildung durch Gehölzanpflanzung auf einer Fläche von insgesamt 2,67 ha sowie
- b) Entwicklung von Mähwiesen zum Erhalt und zur Schaffung von Waldrändern (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**

### **8. 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.
- E 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 Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (<http://www.lai-immissionsschutz.de/servlet/is/20170/>)
- F Im Plangeltungsbereich sind alle Lichtquellen so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn A 1 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 in 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 waldfrei 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 Telefónica Germany. Die Bauhöhe von Kränen/baulichen Anlagen darf eine Höhe von 25 m über Gelände nicht überschreiten. Ausnahmen sind mit der Telefónica Germany abzusprechen.