

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

Teil B

Text zum Bebauungsplan 23.10.00 - Roggenhorster Straße/Marschenkoppel

I. Planungsrechtliche Festsetzungen**1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 In den GE-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, bis zu einer Größe von 500 m² Bruttogeschoßfläche zulässig.
Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind nur in Verbindung mit Herstellung, Wartung und Reparatur der angebotenen Waren und nur bis zu einer Größe von 500 m² Verkaufsfläche zulässig.
(§ 1 (5) und (9) BauNVO)
- 1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind in den Baugebieten nicht zulässig.
(§ 1 (6) BauNVO)
- 1.3 In den GE1-Gebieten sind nur solche Betriebe zulässig, deren Lärmemission einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von max. 45 dB(A)/m² nachts (22.00 - 6.00 Uhr) und von max. 60 dB(A)/m² tagsüber nicht überschreitet.
(§ 1 (4) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)
- 2.1.1 In den Bereichen mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 34 m ü. NN. können für Silos, Hochlager und sonstige Spezialgebäude Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese Anlagen lediglich einen untergeordneten Teil (bis 20 %) der Betriebsfläche einnehmen, jedoch nur bis zu einer Firsthöhe von max. 42 m ü. NN.
- 2.1.2 In den Bereichen mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 29 m ü. NN. kann die festgesetzte max. Gebäudehöhe für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude um max. 4 m auf max. 30 % der Betriebsfläche überschritten werden.
- 2.2 Zulässige Grundfläche

In den GE-Gebieten sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen GRZ durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen nur bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,8 und nur dann zulässig, wenn diese Überschreitung durch begrünte Dachflächen im Verhältnis 1 : 2 (d. h. 1 m² Überschreitung = 2 m² Dachbegrünung) oder durch die Pflanzung von

heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm) im Verhältnis 1 Baum/200 m² Überschreitung zusätzlich zu den in den Ziffern 9.2, 9.4, 9.5, 9.6 und 9.7 geforderten Bepflanzungen außerhalb der in den Ziffern 9.2, 9.5 und 9.6 bezeichneten Flächen ausgeglichen werden, oder diese über die allgemein zulässig GRZ von 0,7 hinausgehenden Flächen mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung hergestellt werden, wobei die Flächen von PKW-Stellplätzen nach Ziffer II. 3. hierfür nicht in Ansatz gebracht werden dürfen.
(§ 19 (4) BauNVO)

3. Bauweise

In den Baugebieten mit der Festsetzung abweichende Bauweise (a) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig. Unter Beachtung der seitlichen Anpflanzungsfestsetzung (Ziffer 9.5) sind ausnahmsweise auch geringere Grenzabstände/einseitige Grenzbebauung zulässig, wenn keine bauordnungsrechtlichen Belange dem entgegenstehen.
(§ 22 (4) BauNVO)

4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche von max. 2 m² und einer Höhe von 3 m, sowie Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 1 m².
(§ 14 BauNVO)

4.2 Garagen und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind 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 Ziffern 9.2 und 9.3 gewahrt bleiben.
(§ 12 (6) BauNVO)

5. 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)

6. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Grundstückszufahrten sind nur in einer Breite von max. 6 m unter Berücksichtigung der Straßenbaumpflanzung zulässig. Es ist je Grundstück nur eine Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen 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)

7. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind die erforderlichen (naturnah auszubilden) Anlagen und Einrichtungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wie z. B. Gräben, Versickerungsmulden, Regenrückhaltebecken, Zufahrten u. ä. zulässig.

(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

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

8.1 Private Grünflächen

8.1.1 Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche G1 sind die Ackerflächen in Grünland umzuwandeln. Die landwirtschaftlichen Drainagen sind aufzuheben. Jeglicher Dünger- und Herbizideinsatz ist nicht zulässig. Die Flächen sind einer ordnungsgemäßen Weide- und Mähnutzung zuzuführen. Die Weideflächen sind so abzuzäunen, daß die angrenzenden Knicks, Kleingewässer und Sukzessionsflächen gegenüber Vertritt und Verbiß geschützt sind.

8.1.2 Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche G2 sind die Ackerflächen/Ackerbrachen und Feuchtbereiche zu erhalten bzw. der Sukzession zu überlassen. Alle 2-3 Jahre ist eine sporadische Mahd mit Abräumen des Mahdgutes durchzuführen. Die Röhricht- und Schwingrasenvegetation an den Teichen ist der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.

8.2 Waldflächen

8.2.1 Hochwald

Auf den mit Ziffer 1 bezeichneten Flächen sind folgende bodenständige Waldgesellschaften zu entwickeln:

Buchen- und Buchenmischwald mit den Nebenbaumarten Esche, Bergahorn und Vogelkirsche; Eichen-Hainbuchenwald mit den Nebenbaumarten Buche, Esche und Bergahorn. In den Randzonen sind blüten- und fruchttragende Feldgehölze beizumischen. Die Waldbestände sind naturnah zu pflegen.

- 8.2.2 Waldwiesen
Die mit Ziffer 2 bezeichneten Flächen sind als Waldwiesen anzulegen und durch 1-2-malige Mahd im Jahr zu pflegen.
- 8.2.3 Sukzessionsflächen
Die mit Ziffer 3 bezeichneten Flächen sind von Aufforstungen freizuhalten und der spontanen Vegetationsentwicklung zu überlassen.
- 8.3 Landgrabenniederung-Gewässerschutzstreifen
Entlang des Landgrabens ist im Bereich der privaten Grünfläche G1 ein mind. 10 m breiter Gewässerschutzstreifen von einer Grünlandnutzung auszunehmen. In diesem Bereich sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch mind. 2-reihige Gehölzpflanzungen gruppenweise (Abstand der Gruppen max. 60 m, Länge der Gruppen mind. 20 m) mit artgerechtem Pflanzabstand zu ergänzen. Die derzeit gehölzfreien Bachabschnitte sind mit durchgehenden, mind. 3-reihigen Gehölzpflanzungen in einem artgerechten Pflanzabstand zu bepflanzen. Zu verwendende Gehölze: 70 % Esche, Roterle; 30 % Gehölze siehe Ziffer 9.2. Die Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten und artgerecht zu pflegen. Die übrigen Flächen in den Schutzstreifen sind der Sukzession zu überlassen.
- 8.4 Teiche
Die Bepflanzungen an den Rändern der in den Waldflächen als Wasserflächen festgesetzten Teiche sind zu erhalten. Bei erforderlichen Neupflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

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 Einzelbäume in Straßenräumen
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume zur Begrenzung der Parkbuchten sind Verschiebungen um max. 5 m zulässig, wenn die Lage von Grundstückszufahrten, die Beleuchtung oder Ver- und Entsorgungsleitungen dieses zwingend erforderlich machen.
Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäumen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen beidseitig der Planstraßen Nr. 626, 627 und 628 weitere heimische, standortgerechte Laubbäume in Grünstreifen mit einem Höchstabstand von 10 m untereinander zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Der festgesetzte Höchstabstand von 10 m kann im Einzelfall auf max. 15 m vergrößert werden, wenn die Lage von Grundstückszufahrten dieses zwingend erforderlich macht.

Zu verwenden sind:

In der Straße 628 sowie in den Pflanzstreifen mit 2,50 m Breite: Bergahorn als Hochstamm - mind. 18-20 cm Stammumfang.

In den Pflanzstreifen mit 3,50 m Breite: Bergahorn, Stieleiche, Zitterpappel, Gemeine Esche, Hainbuche als Hochstämme - mind. 18-20 cm Stammumfang.

Im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitung sind anstelle der Einzelbäume geschnittene Hecken (Hainbuche) anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

9.2 Vorgarten

Innerhalb der festgesetzten Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze ("Vorgarten") ist mindestens 1/3 der Fläche mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Mindestanteil 1 Baum je 20 m Grundstücksbreite, Standort im Vorgartenbereich variabel) und Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen ist die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen nicht zulässig.

Zu verwendende Gehölze:

für Baumpflanzungen: Feld- und Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche als Hochstämme - mind. 18-20 cm Stammumfang.

für Strauchpflanzungen: Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Geißblatt, Liguster, Wildapfel, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Filzrose, Brombeere, Weiden, Holunder, Schneeball.

9.3 Stellplätze und Lagerflächen

Stellplatzflächen und Lagerflächen sind zum öffentlichen Straßenraum durch mindestens 1,50 m hohe Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen abzupflanzen. Diese Festsetzung gilt für die ausnahmsweise zulässigen Stellplätze nach Ziffer 4.2 nur dann, wenn die Stellplatzanlage insgesamt mehr als fünf Stellplätze umfaßt.

9.4 Stellplatzflächen

Auf den Stellplatzflächen ist für mind. je 6 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zu verwendende Gehölze: Feld- und Bergahorn, Hainbuche, Baumhasel, Esche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde, Mehlbeere als Hochstämme - mind. 18-20 cm Stammumfang.

9.5 Seitliche Grundstücksgrenzen

Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ist bei Grundstücksbreiten von 50 m und mehr eine Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand und in einer Breite von mind. 2,00 m anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Zu verwendende Gehölze: für Baumpflanzungen: Feld- und Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche als Hochstämme - mind. 18-20 cm Stammumfang.

für Strauchpflanzungen: Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Geißblatt, Liguster, Wildapfel, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Filzrose, Brombeere, Weiden, Holunder, Schneeball.

Bei einer Grundstücksbreite von weniger als 50 m ist mind. einseitig an einer seitlichen Grundstücksgrenze in einer Breite von mind. 3 m die vorgenannte Bepflanzung anzulegen und dauernd zu unterhalten.

9.6 Hintere Grundstücksgrenzen

Entlang der hinteren Grundstücksgrenze ist ein Streifen in einer Breite von mind. 2,00 m als Rasen/Sukzessionsfläche anzulegen oder mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu bepflanzen.

Zu verwendende Gehölze: siehe Pkt. 9.2

- 9.7 Je 1.000 m² Grundstücksfläche ist außerhalb der in Ziffer 9.2 und 9.5 aufgeführten Flächen für Anpflanzungen zusätzlich ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die in Ziffer 9.4 festgesetzte Anpflanzung kann hierfür in Ansatz gebracht werden.
Zu verwendende Gehölze: Feld- und Bergahorn, Hainbuche, Esche, Rotbuche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde, Roßkastanie, Zitterpappel, Vogelkirsche als Hochstämme - mind. 18-20 cm Stammumfang.
- 9.8 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 mindestens drei Kletterpflanzen je angefangene 10 m Fassadenlänge.
- 9.9 Anpflanzen von Knicks
Die mit Ziffer 1 bezeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der privaten Grünfläche G1 ist mit einem als Wallhecke auszubildenden Knick aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Zu verwendende Gehölze: siehe Ziffer 9.2
- 9.10 Die Bepflanzungen und die Wasserflächen auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sind artgerecht zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Bei notwendigen Neupflanzungen sind Gehölze entsprechend dem Bestand zu nehmen.
Ausnahmsweise sind bei entsprechenden Ausgleichs-Ersatzpflanzungen Durchbrüche (für Wege, Sichtschneisen/-beziehungen) in den bestehenden Knicks zulässig.
- 9.11 Anpflanzungen in öffentlichen Grünflächen
Entlang der Grenzen zu den Gewerbegrundstücken sind mindestens 5,00 m breite Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen unter Berücksichtigung vorhandener Knicks anzulegen und dauernd zu unterhalten.
Zu verwendende Gehölze: siehe Ziffer 9.2
Außerhalb dieser Anpflanzungsflächen sind zusätzlich großkronige Laubbäume in gruppenweiser oder hainartiger Anordnung zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Zu verwendende Gehölze: siehe Ziffer 9.7
Von den vorgenannten Anpflanzungsfestsetzungen ausgenommen sind der nördliche und westliche öffentliche Grünflächenstreifen.
- Der Bereich zwischen den nördlichen Gewerbegebietsgrenzen und der festgesetzten Waldfläche ist mit Gehölzgruppen (mind. 40 % der Fläche) in lockerer Anordnung und artgerechtem Pflanzabstand zu bepflanzen.
Zu verwendende Gehölze: siehe Ziffer 9.2
Im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen ist die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen nicht zulässig. In diesem Bereich und an den Rändern des Regenrückhaltebeckens sind Kopfweiden in lockerer, gruppenweiser Anordnung zu pflanzen und artgerecht zu pflegen.
Hochstämme - mind. 18-20 cm Stammumfang.

II. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB, § 82 Landesbauordnung für Schl.-Holst. (LBO) vom 24.02.1983 (GVOBl. Schl.-Holst., S. 86))

1. Einfriedungen

- 1.1 Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie sowie im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Hecken nach Ziffer 9.3. Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf oder hinter der vorderen straßenseitigen Baugrenze sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 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 bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
- 1.3 Ausnahmen können 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 nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche von max. 2 m² und einer Höhe von max. 3 m, sowie Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 1 m².
- 2.2 Werbeanlagen, die in keinem Bezug zu dem auf dem Grundstück befindlichen Gewerbebetrieb stehen, sind ausgeschlossen.

3. Gestaltung der Stellplatzflächen

In den GE-Gebieten sind Stellplätze für PKW mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden.

4. Vorgartengestaltung

Die Flächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind unter Wahrung der in Ziffer 9.2 und 4.2 getroffenen Festsetzungen gärtnerisch zu gestalten.

III. Nachrichtliche Übernahme

1. Bauliche Einschränkungen im Bereich von Hochspannungsleitungen (§ 9 (6) BauGB)

Für bauliche Anlagen, die innerhalb der nachrichtlich übernommenen Fläche des Sicherheitsstreifens der Hochspannungsleitung errichtet werden sollen, sind besonders bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Zwecks Festsetzung dieser Vorkehrungen und Maßnahmen ist der Energieträger während des Baugenehmigungsverfahrens einzuschalten.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung Im Auftrag

Lübeck, den 10. 03. 1992
61 - Stadtplanungsamt
Pfl/Ru



Zahn
Dr. - Ing. Zahn

Friedrich
Friedrich