

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

Teil B

Text zum Bebauungsplan 23.12.00 - Steinrader Damm/Hahnenkamp -

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 Bruttogeschosfläche 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 In dem GE-Gebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
(§ 1 (5) BauNVO)
- 1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind in dem Baugebiet nicht zulässig.
(§ 1 (6) BauNVO)
- 1.4 In den GE-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 60 dB(A)/m² tagsüber nicht überschreitet.
(§ 1 (4) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
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.
(§ 16 BauNVO)
- 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 9.3, 9.5, 9.6, 9.7 und 9.8 geforderten Bepflanzungen außerhalb der in den Ziffern 9.3, 9.6 und 9.7 bezeichneten Flächen ausgeglichen werden, oder diese über die allgemein zulässige GRZ von 0,7 hinausgehenden Flächen mit wasserdurchlässiger

Oberflächenbefestigung hergestellt werden, wobei die Flächen für PKW-Stellplätze nach Ziffer II. 3. hierfür nicht in Absatz 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 (Pkt. 9.6) 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 9.3 und 9.4 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 Straßenbaumpflanzungen 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) Nr. 20 BauGB u. § 9 (1) Nrn. 25 a u. 25 b BauGB)



8.1 Anpflanzen von Knicks

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Knicks ist mit einem als Wallhecke auszubildenden Knick aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Zu verwendende Gehölze:

Bäume: Feldahorn, Bergahorn, Rotbuche, Esche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche

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

8.2 Erhaltung von Knicks

Die Bepflanzungen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Knicks sind artgerecht zu pflegen und dauernd zu erhalten. Bei notwendigen Neupflanzungen sind Gehölze entsprechend dem Bestand zu nehmen. Ausnahmsweise sind bei entsprechenden Ausgleichs-, Ersatzpflanzungen Durchlässe (für Wege, Sichtschneisen/-beziehungen) in den bestehenden Knicks zulässig.

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 im Straßenraum

Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäumen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße 633 weitere heimische standortgerechte Laubbäume in einem Höchstabstand innerhalb des Grünstreifens von 10 m, im Bereich des Parkstreifens von 20 m zu pflanzen.

Der festgesetzte Höchstabstand von 10 m für die Baumpflanzungen im separaten Grünstreifen kann im Einzelfall auf max. 15 m vergrößert werden, wenn die Lage von Grundstückszufahrten dieses zwingend erforderlich macht.

Zu verwenden ist: Bergahorn als Hochstamm - mind. 18 - 20 cm Stammumfang.

9.2 Innerhalb der Verkehrsfläche Hahnenkamp ist an der Südseite eine einreihige Reihenpflanzung mit Vogelkirsche in einem artgerechten Pflanzabstand anzupflanzen. Hochstamm - mind. 16-18 cm Stammumfang.

- 9.3 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 beliebig) und Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
 Zu verwendende Gehölze:
 Für Baumpflanzungen: Feld- und Bergahorn, Rotbuche, Esche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche als Hochstämme - mind. 18-20 cm Stammumfang.
 Für Strauchbepflanzungen: Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Geißblatt, Liguster, Wildapfel, Schlehe, Faulbaum, Hundrose, Filzrose, Brombeere, Weiden, Holunder, Schneeball.
- 9.4 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.
- 9.5 Stellplatzflächen
 Auf den Stellplatzflächen ist für mindestens je 6 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
 Zu verwendende Baumarten: Feld- und Bergahorn, Hausbuche, Baumhasel, Esche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde, Schwedische Mehlbeere als Hochstämme - mind. 18-20 cm Stammumfang.
- 9.6 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.
 Bei einer Grundstücksbreite von weniger als 50 m ist mind. einseitig an einer seitlichen Grundstücksgrenze in einer Breite von min. 3 m die vorgenannte Bepflanzung anzulegen und dauernd zu unterhalten.
 Zu verwendende Gehölze: siehe Pkt. 9.3
- 9.7 Hintere Grundstücksgrenze
 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: Wie Ziffer 9.3.
- 9.8 Je 1.000 m² Grundstücksfläche ist außerhalb der in Ziffer 9.3 und 9.6 aufgeführten Flächen für Anpflanzungen zusätzlich ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die in Ziffer 9.5 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.

9.9 Fassadenbegrünung

In dem GE-Gebiet 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 angefangener 10 m Fassadenlänge.

9.10 Die Bepflanzungen und die Wasserflächen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sind artgerecht zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Die notwendigen Neupflanzungen sind Gehölze entsprechend dem Bestand zu nehmen.

9.11 Auf der mit Ziffer 1 bezeichneten Fläche (Verkehrsgrün) zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zusätzlich zu den festgesetzten Einzelbäumen weitere heimische, standortgerechte Laubbäume in einem artgerechten Pflanzabstand zu pflanzen.

9.12 Anpflanzungen in öffentlichen Grünflächen

Entlang der Grenze zu den Gewerbegebieten sind mind. 10 m breite Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand unter Berücksichtigung vorhandener Bepflanzung anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Zu verwendende Gehölze: Wie Ziffer 9.3.

Außerhalb dieser Anpflanzungsflächen sind zusätzlich großkronige heimische Laubbäume in gruppenweiser oder hainartiger Anordnung zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Zu verwendende Gehölze: Wie Ziffer 9.8.

Im Sicherheitsstreifen von Hochspannungsleitungen ist die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen nicht zulässig. An den Rändern des Regenrückhaltebeckens sind Kopfweiden in lockerer, gruppenweiser Anordnung zu pflanzen und artgerecht zu pflegen.

Hochstamm - mind. 18-20 cm Stammumfang.

Die übrigen Flächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Entwässerungsanlagen und Wegeflächen als Sukzessionsflächen auszubilden und artgerecht zu unterhalten.

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 9.4.

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 herzustellen.

4. Vorgartengestaltung

Die Flächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind unter Wahrung der in Ziffer 4.2 und 9.3 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.

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

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag



- 6 -

Zahn
Dr. - Ing. Zahn

Friedrich
Friedrich