

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

Teil B – Text

zum Bebauungsplan Nr. 23.12.01 – Steinrader Damm/Hahnenkamp (1. Änderung, Teilbereich 1)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 6 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Holzhandel/Baumarkt“ sind zulässig:

1.1.1 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von max. 6.300 m²

Als Nichtzentrenrelevante Sortimente sind zulässig :

- Baustoffe, Bauelemente, Sanitärbedarf, Fliesen, Eisenwaren, Rollläden
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Rasenmäher
- Markisen, Fenster, Türen, Werkzeuge, Installationsmaterial, Beschläge
- Teppiche, Bodenbeläge
- Holz
- Öfen
- Badmöbel
- Arbeitskleidung

1.1.2 Zentrenrelevante Sortimente je Einzelhandelsbetrieb nach Ziff. 1.1.1 nur als **branchenbezogene Randsortimente** bis zu 10% der realisierten Verkaufsfläche, jedoch max. bis zu 200 m² Verkaufsfläche

Als Zentrenrelevante Sortimente sind zulässig:

- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Beleuchtungskörper.

1.2 Neben den Nutzungen nach Ziff. 1.1.1 und 1.1.2 sind die gewerblichen Nutzungen und sonstige Nutzungen gem. § 8 BauNVO, sofern sie nicht nach Ziff. 1.1.1 und 1.1.2, 1.3 und 1.4 ausgeschlossen sind, zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

1.3 Tankstellen im SO-Baugebiet sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im SO-Baugebiet nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Im Baugebiet sind nur solche Betriebe zulässig, deren Lärmemission einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 45 dB(A)/m² nachts (22:00 – 06:00 Uhr) und von 60 dB(A)/m² tagsüber nicht überschreiten.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 6 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 Abweichend von der im Teil A – Planzeichnung festgesetzten 1-geschossigen Bauweise ist auf maximal 4.500 m² Grundfläche eine 2-geschossige Bebauung bei Einhaltung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen zulässig.

3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 In den Baugebieten mit der Festsetzung abweichende Bauweise (a) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig.

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 sowie zwischen der westlichen Grundstücksgrenze zur geplanten K 13 und der vorderen Baugrenze ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche von maximal 2 m² und einer Höhe von 3 m, sowie Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 1 m².

4.2 Garagen und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sowie zwischen der westlichen Grundstücksgrenze zur geplanten K 13 und der vorderen Baugrenze sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig. Ausnahmsweise können diese Flächen bis zu 1/3 der Fläche für notwendige Stellplätze verwendet werden, wenn die Anpflanzungsfestsetzungen gemäß Ziffern 9.2 und 9.3 gewahrt bleiben (§ 12 (6) BauNVO).

5 Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

- 5.1 Die Regenwasserbehandlungsanlage ist naturnah auszubilden.

6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Wege sind in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zulässig und als Grand-/Kieswege auszubilden.
- 6.2 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist durch Pflegemaßnahmen eine Verbuschung mit Gehölzen zu verhindern.
- 6.3 Die in der öffentlichen Grünfläche dargestellte Aufschüttung und der Lärmschutzwall nördlich des Baugebietes sind gemäß den Profilen A-A' und B-B' auszubilden.
- 6.4 Die private Grünfläche zwischen der Straße Hahnenkamp und der Fläche mit dem Anpflanzgebot auf dem Lärmschutzwall ist als Wiese mit 10 standortheimischen Einzelbäumen in der Mindestqualität 16-18 cm Stammumfang anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 7.1 Die als Sickermulde festgesetzten Entwässerungsanlagen sind als offene Mulden auszubilden und dauerhaft als Wiese, z.T. mit Geröllbett, zu erhalten.
- 7.2 Die Retentionsfläche ist naturnah auszubilden und dauerhaft als Wiese zu erhalten. Eine Verbuschung mit Gehölzen ist durch Pflegemaßnahmen auszuschließen.

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

- 8.1 Die vorhandenen Knicks sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsflächen/Waldbildung“ sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- 8.3 Lampen der Außenbeleuchtung sind mit Natriumdampf-Leuchtkörpern auszustatten, wenn sich die Höhe des Leuchtkörpers mehr als 3 m über dem Erdboden befindet. Alle Lampen dürfen einen Abstrahlwinkel von 80° nicht überschreiten.

9 Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

- 9.1 An der Westgrenze des Baugebietes zur geplanten K13 sind innerhalb des SO-Gebietes und außerhalb der späteren Aus-/Zufahrt zum Baugebiet einreihig Bäume der Art *Tilia cordata* (Winterlinde) in der Mindestqualität Hochstamm 16-18 cm in einem Abstand von maximal 12,5 m fachgerecht unter Beachtung der Freihaltung des festgesetzten Leitungsrechts zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.2 Auf den Stellplatzflächen ist mindestens für je 6 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm 16-18 cm Stammumfang fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mögliche Baumarten: siehe Fachbeitrag Naturschutz und Landschaft.
- 9.3 Im Baugebiet sind die Fassadenflächen von Baukörpern > 20 m Länge und 7,5 m Höhe außerhalb von Fenster-/Türflächen dauerhaft mit einer Fassadenbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzen sind mindestens 3 Kletterpflanzen je 10 m Fassadenlänge. Mögliche Arten siehe Fachbeitrag Naturschutz und Landschaft.
- 9.4 Die im Südosten des Baugebietes festgesetzte Schallschutzwand ist dauerhaft zu begrünen. Anzupflanzen sind beidseitig mindestens 3 Kletterpflanzen je 2 m Wand-Abwicklung. Mögliche Arten siehe Fachbeitrag Naturschutz und Landschaft.
- 9.5 In den Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische Baum- und Straucharten in einer Menge von mindestens 1 Stck. pro 2 m² und in einer Mindestqualität für Baumarten: verpflanzte Heister 150-200 cm; für Straucharten: 60-100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mögliche Arten und der Anteil von Baum- zu Straucharten siehe Fachbeitrag Naturschutz und Landschaft.

9.6 Im östlichen Abschnitt der Straße Hahnenkamp sind als Verlängerung der vorhandenen Allee 15 großwachsende, standortheimische Laubbäume als Hochstamm in der Mindestqualität 16 – 18 cm Stammumfang fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Arten und Pflanzqualität siehe Fachbeitrag Naturschutz und Landschaft.

10 Maßnahmen und Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Die Lärmschutzwand im Südosten des Baugebietes darf eine Beugungskante von maximal 4 m über Stellplatz-/Fahrflächenniveau aufweisen.

10.2 Die flächenbezogene Masse muss mindestens 40 kg/m² aufweisen, Fugen zur Bodenoberfläche und in der Wand sind dicht auszuführen (siehe auch ZTV Lsw 88).

10.3 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der notwendige Lärmschutz auch durch andere Maßnahmen erreicht wird.

11 Einschränkende Nutzungszulässigkeit für die SO- Nutzung (§ 9 (2) BauGB)

11.1 Von der festgesetzten max. zulässigen Verkaufsfläche in Höhe von 6300 qm sind 4000qm VK erst nach:

- Inbetriebnahme der K 13 westlich des Plangebietes und
- der Herstellung einer direkten Grundstückszufahrt von der K 13 auf das SO-Gebiet

zulässig.

II. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVBL. Schleswig-Holstein S.47 bis S. 213), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2004 (GVBL. Schleswig-Holstein 2005 S. 2)

1 Einfriedungen

1.1 Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie sowie im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind lebende Hecken.

1.2 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.

1.3 Die Ziffern 1.1 und 1.2 gelten auch für die der geplanten K13 zugewandten Westgrenze, wenn die K13 in Betrieb genommen und von dort eine Zufahrt in das Sondergebiet eingerichtet wird.

1.4 Einfriedungen an den nicht straßenzugewandten Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

- 1.5 Ausnahmen können von den unter II Ziffer 1.1 bis 1.4 getroffenen Festsetzungen für Einfriedungen auf den nicht straßenzugewandten Grundstücksgrenzen bis 4 m Höhe, auf den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen bis 2 m zugelassen werden, wenn hierfür die betrieblichen Notwendigkeiten, z.B. Sicherheitsbedürfnisse, nachgewiesen werden.

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. Ziffer I 4 der textlichen Festsetzungen ist zu beachten.
- 2.2 Werbeanlagen, die in keinem Bezug zu dem auf dem Grundstück befindlichen Gewerbebetrieb stehen, sind ausgeschlossen.
- 2.3 Im Baufenster mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von NN +44 m sind 2 nicht leuchtende, nicht angestrahlte Werbeanlagen unterhalb der Gebäudeoberkante in einer Größe von maximal 30 m² zulässig. Sie dürfen nur nach Westen und Süden zeigen.
- 2.4 Im Baufenster mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von NN +32 m sind 2 angestrahlte und/oder selbstleuchtende Werbeanlagen unterhalb der Gebäudeoberkante nur an nach Westen und Süden gerichtete Fassaden bis zu einer Größe von je 30 m² zulässig.
- 2.5 Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3 Farbgestaltung

- 3.1 Gebäude > 12 m Fassadenhöhe sind in einem grauen Farbton ähnlich RAL 7038 „achatgrau“ zu halten.

4 Antennen, Sendeanlagen

- 4.1 Unbeleuchtete Antennen und sonstige Sendeanlagen einschließlich Trägerkonstruktionen sind auf Dächern bis zu einer Höhe von 3 m zulässig, jedoch max. 1 Stück im Plangebiet.

Lübeck, den 26.03.2009
PROKOM in Abstimmung mit
5.610.3 - Stadtplanung