

# 24.02.02 TEIL A - PLANZEICHNUNG



# ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

**GR max** Grundfläche als Höchstmaß

**GH max** Gebäudehöhe als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

**Baugrenze**

## 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Straßenbegrenzungslinie**

**Grundstücksein- und -ausfahrt**

**Bereich ohne Grundstückszufahrten**

## 5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

**Versorgungsfläche**

**Elektrizität**

## 6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Lärmschutzwand**

## 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**Bezeichnung der Bepflanzung, z. B. P1, siehe textliche Festsetzung**

**Baum zu erhalten**

## 7. Sonstige Planzeichen

**Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

**St** Stellplätze

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

## PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

**Flurstücksgrenzen**

**Bestehende Gebäude**

**Künftig fortfallende Gebäude**

**Flurstücksnummern**

**Höhenpunkte**

**Künftig fortfallende Bäume**

**Mögliche Baumstandorte**

**Sonstige vorhandene Bäume**

# TEIL B - TEXT

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung -Einzelhandel- sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m<sup>2</sup>, die Verkaufsfläche für zentralrelevante Randsortimente darf maximal 50 m<sup>2</sup> betragen;
- ein Backshop mit Café mit einer Verkaufsfläche von max. 130 m<sup>2</sup>,
- ein Laden mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von max. 50 m<sup>2</sup>.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel), Parfümerieartikel / Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schmittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schularbeiten)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenke
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

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

#### 2.1. Grundfläche

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche für Stellplätze und Grundstückszufahrten sind bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässig.

#### 2.2. Gebäudehöhe

Die festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn der Eutiner Straße im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage.

### 3. Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig.

### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB

#### 4.1. Dachbegrünung

Auf mind. 80 % der Dachfläche ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.

### 5. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB

#### 5.1. Einzelbäume

Es ist je 5 Stellplätze 1 Baum in einem gleichmäßigen Baumraster auf der Stellplatzanlage zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische, großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 5 m<sup>2</sup> zu versehen. Die Vegetationsflächen/Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

Für das an der Friedhofsallee festgesetzte Pflanzangebot sind standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu verwenden.

#### 5.2. Flächenhafte Bepflanzung P1

Auf der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung P1 ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand vorzunehmen. In die Pflanzung sind mind. 3 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu integrieren.

#### 5.3. Flächenhafte Bepflanzung P2

Auf den festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung P2 sind dichte lineare Heckenbepflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand vorzunehmen. In die Pflanzung sind mind. 6 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu integrieren.

#### 5.4. Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwände sind beidseitig mit Kletterpflanzen dicht zu begrünen.

### 6. Maßnahmen zum Immissionsschutz § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB

#### 6.1. Lärmschutzwand

Die festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer geschlossenen Oberfläche bei einer flächenbezogenen Masse von mind. 10 kg/m<sup>2</sup> und einer Höhe von 12,35 m bezogen auf N.N. auszuführen.

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

## II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

### 1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der eigenen Leistung zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche ist eine einzeln stehende Werbeanlage mit einer Höhe von max. 5 m und einer Fläche von max. 2,5 m<sup>2</sup> (pro Sichtfläche) zulässig bei insgesamt 2 Sichtflächen. Diese ist dem Haupteingang bzw. der Stellplatzeinfahrt von der Friedhofsallee innerhalb der Bauflucht zuzuordnen. An den Giebelseiten des Gebäudes ist jeweils eine Werbeanlage mit einer Fläche von max. 2,5 m<sup>2</sup> zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die jeweils ausgeführte Gebäudehöhe nicht überragen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

## HINWEISE

- Die gem. den Textziffern Nr. 5.1, 5.2, 5.3 und 5.4 festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bauvorhaben auszuführen. Für die Pflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt 3 Jahren vorzunehmen.
- Im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene archäologische Fundstellen bekannt. Hierzu zählen ehemalige Siedlungsstellen mit einem Schwerpunkt in der jüngeren vorrömischen Eisenzeit. Weiterhin sind zahlreiche mittelalterliche Funde erfasst. Bei Bodeneingriffen ist daher mit weiteren vielfältigen archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen, die fachgerecht geborgen und dokumentiert werden müssen. Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie, ist daher über alle Bodeneingriffe mindestens vier Wochen vorher zu informieren.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmitteleinrichtungsamt durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 21.04.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 26.04.2008 erfolgt.

Die nach § 13 a (3) BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses / der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom 05.05.2008 bis einschließlich 16.05.2008 durchgeführt worden.

3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde nach § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet.

4. Der Bauausschuss hat am 14.07.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.07.2008 bis zum 01.09.2008 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 22.07.2008 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 23.07.2008 und am 28.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.11.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.11.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung wurde nicht ausgearbeitet, da Änderungen der bisherigen Festsetzungen vorgenommen wurden.

Lübeck, den 24. MAI 2011  
Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung  
Im Auftrag  
Im Auftrag  
L.S. gez. Boden gez. A. Lorenzen  
Franz-Peter Boden Anne-Katrin Lorenzen  
Bausenator Vertretung Bereichsleitung

## Fortsetzung Verfahrensvermerke

9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 06.08.2010 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lübeck, den 24. MAI 2011  
Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung  
Im Auftrag  
L.S. gez. A. Lorenzen  
Anne-Katrin Lorenzen  
Vertretung Bereichsleitung

10. Der Bauausschuss hat am 06.09.2010 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

11. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.09.2010 bis zum 27.10.2010 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 14.09.2010 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Segeberg, den 03.05.2011  
gez. Krause  
G. Krause  
Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

13. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.02.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Lübeck, den 24. MAI 2011  
Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung  
Im Auftrag  
L.S. gez. A. Lorenzen  
Anne-Katrin Lorenzen  
Vertretung Bereichsleitung

14. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.02.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

15. (Ausfertigung)  
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Lübeck, den 30.05.11  
Hansestadt Lübeck  
L.S. gez. Bernd Saxe  
Bernd Saxe  
Der Bürgermeister

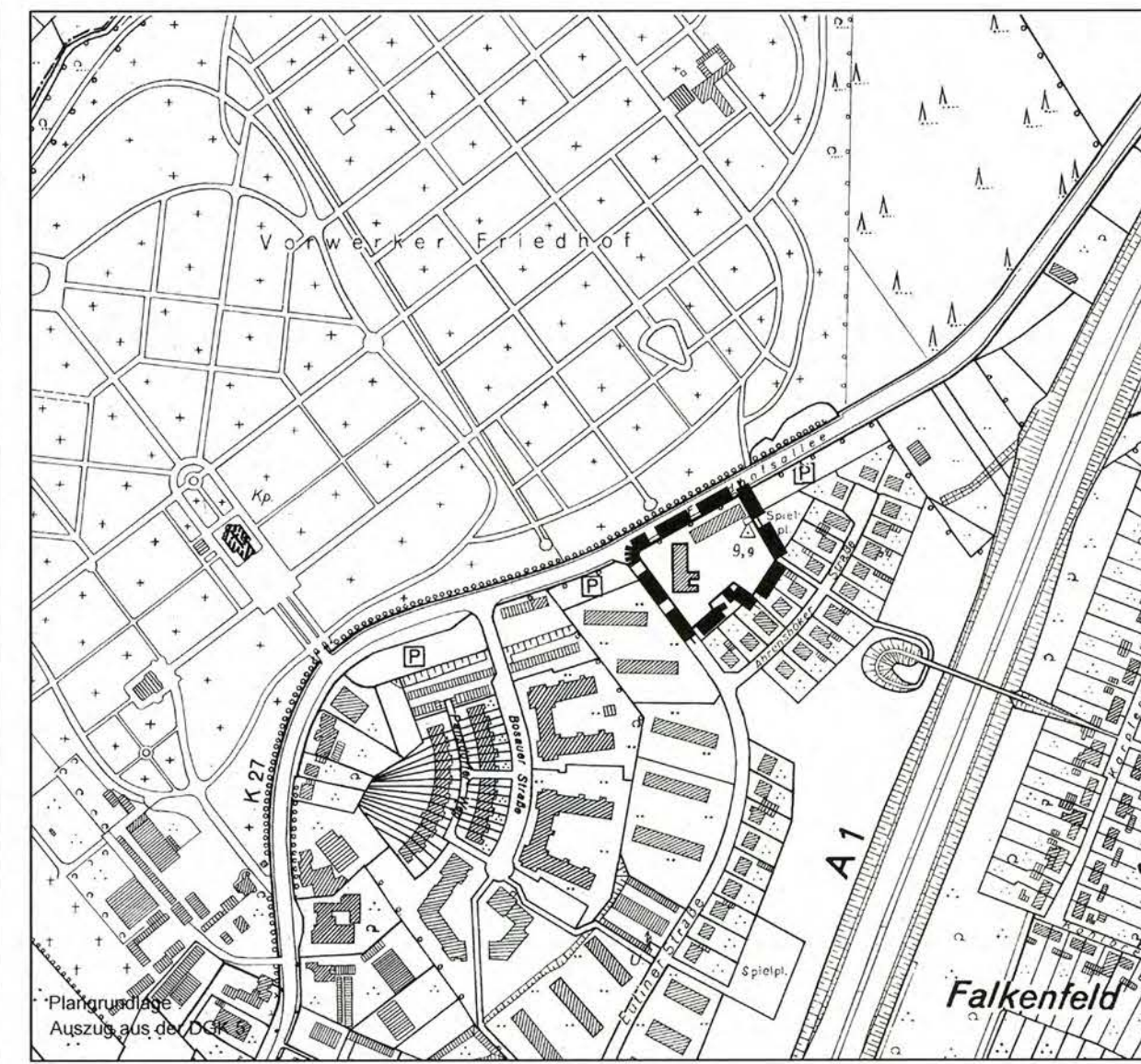
13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübeck, den 15. JUNI 2011  
Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung  
Im Auftrag  
L.S. gez. A. Lorenzen  
Anne-Katrin Lorenzen  
Vertretung Bereichsleitung

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 24.02.2011 die Satzung über den Bebauungsplan 24.02.02, Eutiner Straße / Friedhofsallee (2. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN Nr. 24.02.02 Eutiner Straße / Friedhofsallee (2. Änderung)



Stand des Verfahrens: **Satzungsbeschluss**

Hansestadt LÜBECK  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung



**B-Plan**  
**24.02.02**  
**Eutiner Straße / Friedhofsallee**  
**(2. Änderung)**