

25.01.03

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Gliederung und Einschränkung des Gewerbegebietes (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind.
(§ 1 (4) BauNVO)

1.2 Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Anlagen 1 und 2 unzulässig. Gleiches gilt für Großhandelsbetriebe, die zentren- und nahversorgungsrelevante Güter gemäß Anlagen 1 und 2 auch an Endverbraucher verkaufen.
(§ 1 (9) BauNVO)

1.3 Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Anlage 3 nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zulässig. Dabei dürfen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nur als branchenübliche Randsortimente auf nicht mehr als insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.
(§ 1 (9) BauNVO)

1.4 Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet Verkaufsstätten, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, als untergeordneter Bestandteil von Handwerksbetrieben oder produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätte einen Anteil von 30 % an Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten. Die Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlagen 1 und 2 darf je Betrieb höchstens 100 m², bei Fahrrädern höchstens 200 m² betragen.
(§ 1 (9) BauNVO)

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

2.1 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannte Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begrünung von Fassaden oder Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m² Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m² 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 m² GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird.
(§ 19 (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 wie Lüftungsanlagen um bis zu 3,0 m zugelassen werden.
(§ 16 (6) BauNVO)

ZEICHENERKLÄRUNG

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanZV)

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.v.m. textl. Festsetzung 1.2 bis 1.4)

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.v.m. textl. Festsetzungen 1.1 bis 1.4)

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

OK = 12,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Gelände (§ 18 BauNVO)

OK = Oberkante

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrt

Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bemaßung von Festsetzungen in Metern

Planunterlage

Flurstücksgrenzen (vorhanden)

Flurgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Bebauung

Grenze eines anschließenden Bebauungsplanes

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

3.1 Die nördliche Geltungsbereichsgrenze ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

4. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB)

4.1 Der auf der Fläche mit Bindungen zur Bepflanzung und zur Erhaltung vorhandene Bestand an Bäumen und hochwachsenden Sträuchern ist zu erhalten und durch Neupflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen in der Form zu ergänzen, dass ein durchgängig dichter Gehölzstreifen als Sichtschutz für die angrenzenden Wohnnutzungen erhalten bleibt bzw. entwickelt wird.
(§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

4.2 Die Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung sind als Rasen- oder Pflanzflächen gärtnerisch anzulegen. Der Pflanzstreifen kann für die Anlage von Gebäudezugängen auf einer Breite von jeweils bis zu 3,0 m unterbrochen werden.
(§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

4.3 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 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 4,0 m² großen Baumscheibe in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.
(§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

II. Außerkräften bisher geltender Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten sämtliche bauplanungsrechtlichen und baugeschichtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 25.01.00 - Torneiweg -, festgesetzt durch Satzung vom 04.06.1994 (in Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 20.01.1997), und des Bebauungsplans 25.01.01 - Torneiweg / Glashüttenweg (1. Änderung) -, festgesetzt durch Satzung vom 29.01.1998 (in Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 20.10.1998), außer Kraft.

III. Hinweise

A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.

B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

ANLAGEN (zu den textlichen Festsetzungen 1.2 bis 1.4)

Lübecker Sortimentsliste vom 24.02.2011

Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulanzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
- 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)
- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

Anlage 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

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

Anlage 3: Liste nichtzentrenrelevanter Sortimente

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtungen)
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tierhaltung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bürgermeisters der Hansestadt Lübeck vom 22.02.2010. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 02.03.2010 erfolgt. Die nach § 13 a (3) BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses / der Bekanntmachung der Unterzeichnung der Öffentlichkeit nach § 13 a (3) BauGB sowie im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben.

2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a (3) BauGB ist vom 08.04.2011 bis einschließlich 21.04.2011 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 31.10.2011 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 16.11.2011 bis zum 16.12.2011 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungstermin mit allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 08.11.2011 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 15.11.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der katasteramtliche Bestand am 31.01.2012 sowie die geodätischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.02.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.02.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

10. Ausfertigung: Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert und ist bekannt zu machen.

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Satzung, 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 20.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (3) 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 21.03.2012 in Kraft getreten.

Lübeck, den 08.03.2012
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag
Im Auftrag
gez. Schröder
Karsten Schröder
Bereichleiter

Lübeck, den 05.03.2012
L. S.
gez. Weber
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Schleswig - Holstein

Lübeck, den 08.03.2012
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag
Im Auftrag
gez. Schröder
Karsten Schröder
Bereichleiter

Lübeck, den 13.03.2012
L. S.
gez. Saxe
Bernd Saxe
Der Bürgermeister

Lübeck, den 20.03.2012
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag
Im Auftrag
gez. Schröder
Karsten Schröder
Bereichleiter

Aufgrund § 10 (1) BauGB sowie nach § 92 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 23.02.2012 die Satzung über den Bebauungsplan 25.01.03 - Torneiweg / Glashüttenweg -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
BEBAUUNGSPLAN 25.01.03
TORNEIWEG / GLASHÜTTENWEG**

Plangrundlage:
Auszug aus der DGK 5, 2004

Hansestadt LÜBECK
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung