

BEBAUUNGSPLAN 25.01.03 – TORNEIWEG / GLASHÜTTENWEG – TEIL B – TEXT

Fassung zum Satzungsbeschluss / Stand: 06.01.2012

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)

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. AUSSERKRAFTTRETEN BISHER GELTENDER BEBAUUNGSPLÄNE

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten sämtliche bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans 25.01.00 - Torneiweg -, festgesetzt durch Satzung vom 04.06.1994 (in Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 20.01.1967), und des Bebauungsplanes 25.01.01 - Torneiweg / Glashütteweg (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 Kampfmitteldienst 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 Bodenschutzbehörde 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, Schulranzen)
- 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 nichtzentrenrelevante 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, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)