

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEXT; Teil B

zum Bebauungsplan 26.38.00 Gewerbegebiet Wesloer Straße 113-117, Schlutup

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die tagsüber nicht mehr als 60 dB(A) und nachts nicht mehr als 45 dB(A) emittieren.
- 1.2 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur zur Versorgung des Gebietes und sonstige Einzelhandelsbetriebe nur in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs- und Reparaturbetrieben bis jeweils max. 200 m² BGF zulässig. Diese Begrenzung gilt nicht für Kraftfahrzeugbetriebe.
(§ 1 (4) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

In den Gewerbegebieten darf die festgesetzte maximale Firsthöhe für technisch unabdingbare und für den Betrieb notwendige technische Anlagen um maximal 3,00 m überschritten werden. Diese Anlagen dürfen maximal als 5 % der überbauten Fläche einnehmen.

- 2.2 Bauliche Anlagen dürfen auf der Straßenseite mit der Oberkante ihres Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) nicht höher als 0,30 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände ist die Sockelhöhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes zu reduzieren bzw. zu erhöhen.
- 2.3 Als Bezugshöhe (Bezugspunkt) ist die Höhenlage (Oberkante) der dem Grundstück zugeordneten privaten Erschließungsfläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten überdeckten Flächen) festgesetzt.
- 2.4 Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt im Gelände und dem Schnittpunkt mit der Oberfläche des Erdgeschossfußbodens. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) und dem Schnittpunkt der Dachaußenhautfläche.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO)

- 3.1 In den Gebieten, in denen eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50 m Länge zulässig.

4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen

In den Gewerbegebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig; hiervon ausgenommen sind Einfriedungen. Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 4 qm sind

innerhalb des Plangeltungsbereiches zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig (§ 14 BauNVO).

4.2 Garagen und Stellplätze

In den Gewerbegebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze unzulässig. Zwischen der der Erschließung dienenden Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und der parallel verlaufenden und nächstgelegenen Baugrenze dürfen bis zu 1/3 dieser Fläche offene Stellplätze errichtet werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

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

In den Gewerbegebieten sind Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (als Versickerungsflächen und als Notwasserwege) zulässig.

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

6.1 Einzelbäume entlang der Wesloer Straße

Kompensationsmaßnahme

K1

Entlang der Wesloer Straße werden in Verlängerung der vorhandenen Lindenbaumreihen weitere Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Der in der Planzeichnung festgesetzte Abstand kann um maximal 3,00 m abweichen, wenn die Lage der Grundstückszufahrten, der Beleuchtung oder von Ver- und Versorgungsleitungen diese Abweichung zwingend erfordert. Die Einzelbäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm anzupflanzen. Zu verwendende Laubbaumart ist: Tilia cordata (Winterlinde).

6.2 Erhaltung von Flächen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltungsmaßnahme E1

Die Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu pflegen und bei Gehölzabgängen sind die entstandenen Lücken mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen nachzupflanzen.

6.3 Erhaltung von Einzelbäumen

Erhaltungsmaßnahme E2

Die mit Bindung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen sind die entstandenen Lücken mit heimischen standortgerechten Laubbaumarten nachzupflanzen.

6.4 Erhalt vorhandener Vegetationsstrukturen

Erhaltungsmaßnahme E3

Die vorhandenen Relief- und Vegetationsstrukturen sind zu erhalten. An- oder Nachpflanzungen von Gehölzen sind nicht vorzunehmen.

6.5 Ausschluss von Aufschüttungen

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen/ Gehölzflächen des Plangebietes sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

I. Baugestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-Holst. S. 6).

1. Einfriedungen

1.1 Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Zusätzlich kann auf der inneren (pri-

vaten) Seite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.

- 1.2 Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind in den Baugebieten bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
- 1.3 Ausnahmen können in den Gewerbegebieten von den unter 1.2 getroffenen Festsetzungen für Einfriedungen auf der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze bis zu maximal 4,00 m Höhe zugelassen werden, wenn die betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen wird (besondere Sicherheitsgründe).

2. Werbeanlagen

- 2.1 Anlagen zur Außenwerbung sind in den Gewerbegebieten nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 4 qm, die im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie entstehen sollen.
- 2.2 Werbeanlagen, die in keinem Bezug zu dem auf dem Grundstück befindlichen Gewerbebetrieb stehen, sind unzulässig.
- 2.3 Werbeanlagen dürfen die jeweils gebaute Traufhöhe der Gebäude ohne Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.4 Werbung in den Obergeschossen und im Attikabereich ist nur in einer Breite von maximal 10,00 m, bei Gebäuden über 25,00 m Länge nur bis zu einer Breite von maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig.
- 2.5 Innerhalb des Plangebietes sind Werbeanlagen mit wechselndem oder flimmern-dem Licht unzulässig. Zulässig sind Werbeanlagen, die angestrahlt werden bzw. selbstleuchtend sind.

Lübeck, 05.August 2010, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen
In Zusammenarbeit mit der Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung (5.610.2 hdg)