

# **SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK**

## **Teil B**

### **Text zum Bebauungsplan 31.10.01 – Gewerbegebiete Skandinavienkai**

**Fassung vom 17.05.2004**

#### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 In den Gewerbegebieten sind nur hafenbezogene Gewerbebetriebe zulässig. Hafenbezogene Gewerbebetriebe bzw. Betriebszweige sind:

- Hafenverwaltungen, hafenbezogene Verwaltungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Stückgutterminal
- Autohöfe
- Neufahrzeuge – Umschlag
- Serviceunternehmen für Straßenfahrzeuge und Schiffe
- Lagerhaltungsbetriebe
- Tankstellen
- Betriebswohnungen gem. § 8 (3) BauNVO

Sonstige Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Hafenbezogenheit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird.

(§ 1 (4) BauNVO)

1.2 In den Gewerbegebieten sind nur solche Betriebe zulässig, die die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_w$  nicht überschreiten.

(§ 1 (4) BauNVO)

##### **2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

In den Gewerbegebieten kann die festgesetzte max. Gebäudehöhe für Silos, Hochregallager und sonstige Spezialgebäude um max. 4 m überschritten werden, wenn diese Anlagen lediglich 10 % der auf dem Grundstück zulässigen überbaubaren Fläche einnehmen.

## 2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Bei Errichtung von Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO ist in den Gewerbegebieten 1 und 2 eine maximal zulässige Gesamtgrundflächenzahl von 0,82 und in den Gewerbegebieten 3, 4, 5 und 6 eine maximal zulässige Gesamtgrundflächenzahl von 0,90 zulässig.

(§ 19 (4) BauNVO)

## 2.3 Geschossfläche

In den Gewerbegebieten 1-4 und 6 kann 5 % der zulässigen eingeschossig bebaubaren Fläche dreigeschossig bebaut werden.

(§ 20 BauNVO)

## 3. Bauweise

In den Baugebieten mit der Festsetzung abweichende Bauweise (a) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig. Ausnahmsweise sind auch geringere Grenzabstände/einseitige Grenzbebauung zulässig, wenn keine bauordnungsrechtlichen Belange dem entgegenstehen.

(§ 22 (4) BauNVO)

## 4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

### 4.1 Nebenanlagen

- In den Gewerbegebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche von max. 4 m<sup>2</sup> und einer max. Höhe von 3 m sowie Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 4 m<sup>2</sup> und 4 m Höhe.
- In den Gewerbegebieten 3 + 6 sind in den festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Nebenanlagen nur als dauerhafte Ausstellung von haftenbezogenen Gerätschaften, Kunstbauwerke oder in Form von bis zu 7 m hohen, durch Lichtschlitze o. Ä. gegliederten Stahlwänden zulässig.

(§ 14 BauNVO)

#### 4.2 Garagen und Stellplätze

In den Gewerbegebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze und in dem Gewerbegebiet in einem Abstand von 8 m zur Straßenbegrenzungslinie Garagen und Stellplätze nicht zulässig. Ausnahmsweise können diese Flächen bis zu 1/2 der Fläche für offene Stellplätze verwendet werden, wenn die Anpflanzungsfestsetzungen gemäß Ziffer 8.2 gewahrt bleiben.

(§ 12 (6) BauNVO)

#### 5. **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

In den Gewerbe- und Industriegebieten ist je Grundstück nur eine Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Bei Grundstücken über 100 m Breite (Straßenfront) sind je 100 m Breite je eine weitere Zufahrt zulässig.

Grundstückszufahrten sind nur in einer Breite von max. 6 m unter Berücksichtigung der Straßenbaumpflanzungen zulässig. Ausnahmsweise sind weitere Grundstückszufahrten oder größere Breiten zulässig, wenn innerbetriebliche Gründe dieses zwingend erfordern und keine sonstigen Belange dem entgegenstehen.

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

#### 6. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) 20 BauGB)

- 6.1 Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft östlich des Gewerbegebietes 2 ist der Sukzession überlassen.
- 6.2 Die Böschungen der Bodenplastik sind mit einer standortgerechten Saatmischung einzusäen.
- 6.3 Stellplatzanlagen für Pflichtstellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Betonstein- und Naturpflaster mit hohen Fugenanteilen).
- 6.4 Das Regenwasser aus den im Bebauungsplan gekennzeichneten Regenwassereinzugsbereichen ist ausschließlich an die festgesetzten Mulden-Rigolenversickerungsflächen mit Vorschaltung der erforderlichen Regenwasserbe-

handlungsanlagen anzuschließen und schadlos an den Untergrund abzuleiten. Dieser Teil des Niederschlagswassers dient dem Erhalt der Borndiekquelle.

7. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

7.1 In den Gewerbegebieten 1 und 2 sind bei einer Überschreitung des Abflussbeiwertes  $\Psi$  von 0,5 und in den Gewerbegebieten 3 – 6 von 0,7 Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers erforderlich. In der Planstraße 691 sind bei einer Überschreitung des Abflussbeiwertes  $\Psi$  von 0,8 und in der Planstraße 690 bei einer Überschreitung des Abflussbeiwertes von 0,9 ebenfalls entsprechende Maßnahmen erforderlich. Anlagen zur Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung sind u. a. Regenrückhaltebecken, Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme und Dachbegrünungen. Der Nachweis des Abflussbeiwertes  $\Psi$  erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

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

8.1 Anpflanzen von Bäumen

8.1.1 Auf der südwestlichen Seite der Planstraße 690 im öffentlichen Straßenraum und auf der nordöstlichen Seite der Planstraße 690 sowie der südlichen und östlichen Seite der Planstraße 691 jeweils im privaten Bereich in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie sind heimische Laubbäume zu pflanzen. Zu verwendende Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm sind entlang der Planstraße 690 auf den Gewerbegrundstücken Stieleichen, entlang der Planstraße 691 auf den Gewerbegrundstücken Spitzahorn und in dem Baumstreifen in der Planstraße 690 Sandbirken.

Der Pflanzabstand soll 13 m betragen. Der festgesetzte Abstand kann bis zu 5 m vergrößert werden, wenn die Lage der Grundstückszufahrten, der Beleuchtung oder von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses zwingend erforderlich machen.

8.1.2 In den Planstraßen 690 und 691 sind innerhalb der Parkstreifen pro 5 Pkw-Parkplätze in der Planstraße 690 Stieleichen und in Planstraße 691 Spitzahorn mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen.

8.1.3 Innerhalb des Wendekreises der Planstraße 690 sind in einem Abstand von 6-8 m Säuleneichen zu pflanzen.

8.1.4 An der Südostseite der Gewerbegebiete 4 und 5 sind in den festgesetzten Bereichen in einem Abstand von 13 m Sandbirken mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen.

8.1.5 Innerhalb der Vorgartenfläche sind so weit nicht bereits Bäume nach 8.1.1 zu pflanzen sind, pro angefangene 20 m (mit Abweichungsmöglichkeiten gem.8.1.1) Bäume zu pflanzen. Zu verwendende Gehölze sind: Schwedische Mehlbeere, Eberesche, Vogelkirsche, Bergahorn, Spitzahorn und Mehlbeere mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm.

8.1.6 In den Gewerbegebieten sind für mindestens je 6 Pflichtstellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste Ziffer 8.1.2 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Je Baum ist eine Fläche von mind. 7 m<sup>2</sup> von jeglicher Befestigung freizuhalten.

8.1.7 Entlang der Dammkrone der Bodenplastik nordwestlich der verlegten Bahnstrecke sind in dem festgesetzten Bereich in einem Abstand von 8 m Eschen mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu pflanzen.

8.1.8 Die private Grünfläche östlich des Wendeplatzes der Planstraße 690 ist mit Birken und Kiefern zu bepflanzen.

8.1.9 Je Baum ist gemäß den Festsetzungen nach 8.1.1-8.1.8 eine Fläche von mind. 7 m<sup>2</sup> von jeglicher Befestigung freizuhalten.

## 8.2 Anpflanzen von Gehölz- und Staudenpflanzen

8.2.1 In den Gewerbegebieten sind innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallelverlaufenden straßenseitigen Baugrenze („Vorgarten“) bzw. in dem Gewerbegebiet 5 innerhalb einer 8 m breiten Fläche entlang der Straßenbegrenzungslinie mindestens 1/3 als unversiegelte gärtnerisch anzulegende Pflanzfläche vorzusehen. Die Pflanzflächen sind als zusammenhängende flächige Gehölz- und / oder Staudenpflanzung sowie Rasen oder mit Laubholz-Hecken anzulegen.

Zu verwendende Gehölze für Laubholz-Schnitthecken: Feldahorn, Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn.

8.2.2 In den Gewerbegebieten sind Stellplatzflächen zum öffentlichen Straßenraum durch mindestens 1,0 m hohe Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen. Diese Festsetzung gilt für die ausnahmsweise zulässigen Stellplätze nach Ziffer 4.2 nur dann, wenn die Stellplatzanlage insgesamt mehr als fünf Stellplätze umfasst.

8.2.3 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Bepflanzung aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zu verwendende Gehölze sind: Haselnuss, Schlehdorn, Hainbuche, Hundsrose, Holunder, Pfaffenhütchen, Schneeball, Bergahorn, Feldahorn, Weißdorn, Rotes Hartriegel, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Sal-Weide, Rotbuche, Eberesche, Stieleiche und Wildapfel.

8.2.4 Entlang der von den Verkehrsflächen aus gesehenen linken seitlichen Grundstücksgrenze ist, sofern nicht bereits eine vorhandene Pflanzfläche oder eine Ausweisung eines zu pflanzenden Pflanzstreifens besteht, ein 5 m breiter Pflanzstreifen gem. Artenliste 8.2.3 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

### 8.3 Fassadenbegrünung

In den Gewerbegebieten sind die Fassadenflächen von Lager- und Werkhallen ab einer Länge von 50 m mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Anzupflanzen sind mind. drei Kletterpflanzen je angefangener 10 m Fassadenlänge.

### 8.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Bepflanzung auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauernd zu unterhalten. Bei notwendigen Neuanpflanzungen sind Gehölze entsprechend zum Bestand zu verwenden.

## II. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB, § 92 Landesbauordnung für Schl.-Holst. (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-Holst., S.203)

## **1. Einfriedungen**

- 1.1 In den Gewerbegebieten sind Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie sowie im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Hecken nach I Ziffer 7.2.1.  
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.
- 1.2 Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind in den Gewerbegebieten bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
- 1.3 Ausnahmen können in den Gewerbegebieten von den unter II Ziffer 1.2 getroffenen Festsetzungen für Einfriedungen auf der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze bis zu max. 4 m Höhe zugelassen werden, wenn die betriebliche Notwendigkeit (z. B. besondere Sicherheitsbedürfnisse) nachgewiesen wird.

## **2. Werbeanlagen**

- 2.1 Anlagen der Außenwerbung (Eigenwerbung) sind in den Gewerbegebieten nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche von max. 4 m<sup>2</sup> und einer Höhe von max. 3 m, sowie Einzelfirmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 6 m<sup>2</sup> und 4 m Höhe. Sammelhinweisschilder dürfen eine Größe von 10 m<sup>2</sup> und 6 m Höhe nicht überschreiten.
- 2.2 Werbeanlagen über 8 m Höhe über vorhandenem Gelände dürfen die jeweils gebaute Traufhöhe der Gebäude ohne Berücksichtigung der nach I 2.1 zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.3 Werbung in den Obergeschossen und im Attikabereich ist nur in einer Länge von max. 10 m, bei Gebäuden über 30 m nur bis zu einer Länge von max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig.

2.4 Je Grundstück sind ab einer Grundstücksbreite von 50 m 2 Plakattafeln (Größe max. 3,60 m x 2,60 m) für Fremdwerbung zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von 10.000 m<sup>2</sup> sind je 10.000 m<sup>2</sup> jeweils 2 zusätzliche Plakattafeln bei einem Mindestabstand von jeweils 50 m untereinander zulässig.

Lübeck, 17.05.2004  
5.610.2 – Stadtplanung  
OI/Ti/Dz TB-311001.doc  
17.05.2004