

## **SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK TEIL B**

### **Text zum Bebauungsplan 32.07.00 Teilbereich West - Fischereihafen / Baggersand**

#### **in der um einen Hinweis ergänzten Fassung zum erneuten Satzungsbeschluss**

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

- 1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes GE(e)-1 sind nur Nutzungen zulässig, die auf Wassersport und Hafen bezogenen sind. Die zulässigen Wassersport und Hafen bezogenen Nutzungen sind:

- Stellplatzflächen
- Lagerplätze

(§ 1 (4) sowie § 1 (9) BauNVO)

- 1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes GE(e)-2 sind nur auf Wassersport bezogene Gewerbebetriebe zulässig. Die zulässigen Wassersport bezogenen Gewerbebetriebe bzw. Betriebszweige sind:

- Yacht- bzw. Sportboothafen bezogene Gewerbebetriebe sowie Büro- und Geschäftshäuser entsprechend dem folgenden Nutzungskatalog:
  - Segelmacherei
  - Mastbaubetriebe
  - Bootsaurüster
  - Bootselektronik
  - Yachtservice
  - Yachtcharter
  - Mitsegelzentralen
  - Segel- und Motorbootvereine
  - Sportboot- und. Segelschulen
  - Yachtversicherungen
- Schank- und Speisewirtschaften bzw. Gastronomiebetriebe
- Bootslagerplätze / -hallen
- Bootswerften, Yachtbau- und Reparaturbetriebe
- Anlagen für wassersportliche Zwecke

Sonstige Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass sie sich nicht störend auf die o. g. Betriebe bzw. Nutzungen auswirken. (§ 1 (4) sowie § 1 (9) BauNVO)

- 1.3 Innerhalb des Gewerbegebietes GE(e)-3 sind nur auf Wassersport und Tourismus bezogene Gewerbebetriebe zulässig. Die zulässigen Wassersport und Tourismus bezogenen Gewerbebetriebe bzw. Betriebszweige sind:

- Yacht- bzw. Sportboothafen und Tourismus bezogene Gewerbebetriebe sowie Büro- und Geschäftshäuser entsprechend dem folgenden Nutzungskatalog:
  - Segelmacherei
  - Mastbaubetriebe
  - Bootsaurüster
  - Bootselektronik
  - Yachtservice
  - Yachtcharter
  - Mitsegelzentralen
  - Segel- und Motorbootvereine
  - Sportboot- und. Segelschulen
  - Yachtversicherungen
  - Gewerbliche Ferienbeherbergung
  - Touristinformation
  - Reisebüros
- Schank- und Speisewirtschaften bzw. Gastronomiebetriebe
- Hotels
- Bootslagerhallen
- Bootswerften, Yachtbau- und Reparaturbetriebe
- Anlagen für wassersportliche Zwecke

Sonstige Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass sie sich nicht störend auf die o. g. Betriebe bzw. Nutzungen auswirken. (§ 1 (4) sowie § 1 (9) BauNVO)

- 1.4 Innerhalb des Gewerbegebietes GE(e)-4 sind nur auf Wassersport bezogene Gewerbebetriebe zulässig. Die zulässigen Wassersport bezogenen Gewerbebetriebe bzw. Betriebszweige sind:

- Yacht- bzw. Sportboothafen bezogene Gewerbebetriebe entsprechend dem folgenden Nutzungskatalog:
  - Segelmacherei
  - Mastbaubetriebe
  - Yachtservice
- Bootslagerflächen / -hallen
- Bootswerften, Jachtbau- und Reparaturbetriebe

Sonstige Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass sie sich nicht störend auf die o. g. Betriebe bzw. Nutzungen auswirken. (§ 1 (4) sowie § 1 (9) BauNVO)

- 1.5 In Gewerbegebieten GE(e)-1 bis GE(e)-4 sind nur solche Betriebe zulässig, die die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel „L<sub>W</sub>“ nicht überschreiten. (§ 1 (4) BauNVO)
- 1.6 In den Gewerbegebieten GE(e)-1, GE(e)-2 und GE(e)-4 sind die Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO nicht zugelassen.
- 1.7 Im Gewerbegebiet GE(e)-3 sind die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr.3 BauNVO nicht zugelassen.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

Höhe baulicher Anlagen

- 2.1 Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Sichtwinkel der Richtfeuerachse der Unter- und Oberfeuer Siechenbucht dürfen die Gebäudehöhen einschließlich etwaiger Dachaufbauten wie Schornsteine o.ä. eine Höhe von max. 15 m über NN nicht überschreiten. (§ 18 (1) BauNVO)
- 2.2 In dem Gewerbegebiet GE(e)-4 wird die max. Traufhöhe auf 11,0 m über NN (ca. 8,5 m über Gelände) und die max. Firsthöhe auf 14,0 m über NN (ca. 11,5 m über Gelände) festgesetzt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3 In den Gewerbegebieten GE(e)-2 und GE(e)-3 wird die max. Traufhöhe auf 15,0 m über NN (ca. 11,0 m über Gelände) festgesetzt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

## **3 Bauweise**

Im Gewerbegebieten GE(e)-2 bis GE(e)-4 sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände Baukörperlängen über 50 m zulässig.  
(§ 22 (4) BauNVO)

## **4 Höhenlage der baulichen Anlagen**

- 4.1 Aufenthaltsräume müssen vor Hochwasser bis 2,20 m über NN gesichert sein. Je Wohnung muss mindestens ein Aufenthaltsraum mind. 3,87 m über NN bezogen auf die Oberkante des Fußbodens liegen. (9 (3) BauGB)

## **5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vom Natur und Landschaft**

- 5.1 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M-1 sind der Gehölzbestand und die Hochstauden-/Ruderalfluren zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 5.2 Hof, Zufahrts- und Stellplatzflächen sowie untergeordnete Erschließungsflächen im Bebauungsplangebiet sind, soweit betrieblich möglich, in wasserdurchlässiger Form mit einem Fugenanteil von min. 20% auszubilden. Bestehende Flächen können unverändert beibehalten werden.
- 5.3 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M-2, nördlich des Hafenbahnhofes sind der natürlichen, ungelenkten Sukzession zu überlassen, auf 100 m<sup>2</sup> in der Nordspitze der Fläche M-2 ist eine Initialsaat anzulegen.
- 5.4 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M-3, in Nienhüsen ist der Wasserlauf der Hühnerbek offen zu legen und als natürlich mäandrierender Bachlauf zu entwickeln. Der Bachlauf ist mit einem naturraumtypischen Gewässerprofil und standortgemäßem Sohlsubstrat auszustatten. Im Uferbereich ist eine Initialpflanzung mit standortgemäßer Vegetation vorzunehmen.

## **6 Flächen mit Festsetzungen und Bindungen für Bepflanzungen**

- 6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Gehölzbestände auf den Flächen mit Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- 6.2 Auf den im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Baum- und Straucharten unter Berücksichtigung artspezifischer Pflanzabstände zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 6.3 Auf den im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebietes GE(e)-4 zur Kleingartenanlage ist eine 2,5 m breite mindesten 2-reihige Hecke unter Berücksichtigung artspezifischer Pflanzabstände zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Hecke sind min. 12 hochstämmige, mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 6.4 Auf den Gemeinschaftsstellplätzen sind mindestens 6 Laubbäume pro Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 6.5 Entlang der Travemünder Allee ist, soweit dadurch keine vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen beeinträchtigt werden, eine Allee aus mittel- bis großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, die Allee ist als Einfassung der Wendeschleife fortzusetzen. Es sollen insgesamt min. 50 Bäume vorgesehen werden, die vorhandenen Straßenbäume sind zu integrieren.
- 6.6 Auf der Verkehrsinsel innerhalb der Wendeschleife sind mindestens 8 mittelkronige, hochstämmige Laubbäume in lockeren Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 6.7 Die Verkehrsinsel innerhalb der Wendeschleife ist mit Rasen einzusäen und als artenreiche Wildblumenwiese analog zu der bisherigen Wildblumenwiese im Dreieck zwischen den Straßen "Travemünder Landstraße" und "Auf dem Baggersand" anzulegen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

## **7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung GFL–1 bis GFL-4 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:
- durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck und die Versorgungsträger der Hansestadt Lübeck für die Verlegung und Unterhaltung von Leitungen.
- 7.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung GFL-5 zu belastende Flächen darf nur wie folgt genutzt werden.
- durch die Anlieger des Grundstückes Travemünder Landstraße 300 zu Erschließungszwecken

## **8 Schallschutzmaßnahmen**

- 8.1 Zum Schutz von ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen innerhalb des südlichen Baufeldes sind Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Lärmpegelbereich III vorzunehmen. (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

## **II. Baugestalterische Festsetzungen**

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

### **1 Werbeanlagen**

- 1.1 Anlagen der Außenwerbung (Eigenwerbung) sind in den Gewerbegebieten nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Einzelfirmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 6 m<sup>2</sup> und 4 m Höhe sowie Sammelhinweisschilder bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> und 6 m Höhe.
- 1.2 Werbeanlagen, die in keinem Bezug zu dem auf dem Grundstück befindlichen Gewerbebetrieb stehen, sind ausgeschlossen.
- 1.3 Werbeanlagen dürfen die jeweils gebaute Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten.
- 1.4 Werbung in den Obergeschossen und im Attikabereich ist nur in einer Länge von max. 10 m, bei Gebäuden über 30 m Länge nur bis zu einer Länge von max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig.

## **III. Festsetzungen mit Zulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände sowie Festsetzungen, die ab dem Eintritt bestimmter Umstände unzulässig werden**

(§ 9 (2) BauGB)

- 1.1 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung GFL-2 wird unzulässig, wenn der Regenwassersammler in den Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit der Bezeichnung GFL-3 verlegt wurde. Dann wird eine Bebauung der Fläche im Rahmen einer Gewerbegebietsnutzung zulässig.

## **IV. Hinweis**

Die der Satzung zugrundeliegenden DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.