

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

Teil B

Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg in Travemünde

Text zum Bebauungsplan 32.56.00

Fassung vom 05.11.2001

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche bis zu 700 qm (bzw. 1.200 qm Geschossfläche) zulässig. Diese Begrenzung gilt nicht für Kraftfahrzeugbetriebe (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- 1.2 In den Gewerbegebieten sind die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter und Betriebsinhaber allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.3 In den Gewerbegebieten sind nur solche Betriebe zulässig, die die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w nicht überschreiten.
(§ 1 Abs. 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 eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 darf die festgesetzte maximale Firsthöhe für technisch unabdingbare und für den Betrieb notwendige technische Anlagen um maximal 3,00 m überschritten werden, wenn diese Anlagen weniger als 5 % der überbaubaren Fläche einnehmen.

- 2.2 Die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FHmax) beziehen sich auf die mittlere Höhenlage der zugeordneten Planstraße „A“ (Straßenachse).

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

3.1 Nebenanlagen

In den Gewerbegebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig; hiervon ausgenommen sind Einfriedungen. Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche von maximal 4 qm und einer maximalen Höhe von 3,00 m, Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 4 qm sind innerhalb des Planbereiches zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Planstraße „A“ des Plangebietes zulässig (§ 14 BauNVO).

3.2 Garagen und Stellplätze

In den Gewerbegebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze unzulässig. Im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Planstraße des Plangebietes (Vorgartenbereich) können bis zu 1/3 dieser Fläche (Vorgartenbereich) für notwendige offene Stellplätze verwendet werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den Gewerbegebieten ist je Grundstück nur eine Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Grundstückszufahrten sind nur in einer Breite von maximal 6,00 m unter Berücksichtigung der Straßenbaumpflanzungen zulässig. Ausnahmsweise sind weitere Grundstückszufahrten oder größere Breiten zulässig, wenn betriebliche Gründe dieses zwingend erfordern und keine sonstigen Belange entgegenstehen.

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

5.1 Bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,7 (inkl. der nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen) sind für Gewerbegrundstücke der Gewerbegebiete private Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers erforderlich. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sind u.a. Regenwasserrückhaltebecken, Muldensysteme und Dachbegrünungen. Der Abflussnachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

5.2 In der geplanten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese dürfen außer der Anlegung der festgesetzten Knickwälle und sonstiger seitlicher Aufschüttungen keine Veränderungen der vorhandenen Geländeoberfläche vorgenommen werden.

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 im Vorgartenbereich

Innerhalb des Vorgartenbereiches sind heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Bäume sind in einem Abstand untereinander von maximal 15,00 m zu setzen. (Die Anpflanzstandorte sind beispielhaft dargestellt, ohne Festsetzungscharakter in der Planzeichnung zu entfalten.) Der festgesetzte Abstand kann um maximal 5,00 m abweichen, wenn die Lage der Grundstückszufahrten, der Beleuchtung oder von Ver- und Entsorgungsleitungen diese Abweichung zwingend erfordert.

Zu verwendende Laubbaumarten mit einem Mindest-Stammumfang von 18/ 20 cm sind :
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
Gemeine Mehlbeere (*Sorbus aria*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*).

6.2 Flächige Anpflanzungen im Vorgartenbereich

Im Gewerbegebiet sind innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze mindestens 1/3 dieser Fläche (Vorgartenbereich) mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Zu verwendende Gehölze für Baumpflanzungen, Pflanzware in Heisterqualität :

Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Zu verwendende Gehölze für Strauchpflanzungen, Mindesthöhe 60- 100 cm, sind :

Hasel (*Corylus avellana*), Ein- und/ oder Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Pfaffenhütchen (*Euonymuseuropaeus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Wild-Strauchrosen (*Rosa spec.*), auch in Sorten verwendbar.

6.3 Private Stellplätze

Im Gewerbegebiet sind die nur ausnahmsweise im Vorgartenbereich zulässigen privaten Stellplatzflächen vom öffentlichen Straßenraum durch die Anpflanzung von mindestens 1,0 m hohen Hecken aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen optisch zu trennen. Die Festsetzung gilt für ausnahmsweise zulässige Stellplätze ab einer Anzahl von 5 Stück.

6.4 Stellplatzflächen

Für mindestens je 6 Stellplätze ist in den Gewerbegebieten ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum über die Anzahl der sich aus 6.1 und 6.2 ergebenden Stückzahl hinaus zu pflanzen.

6.5 Gehölzanpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen und in artspezifischen Pflanzabständen zu bepflanzen.

Zu verwendende Gehölze sind:

Laubbäume, Pflanzqualität mindestens Heister, 2xv., o.B., Höhe 150- 200cm,

Pflanzabstände mindestens 1 Heister auf 20m Pflanzungslänge; wahlweise folgender Arten:

Acer campestre (Feld- Ahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Quercus robur* (Stiel- Eiche);

Sträucher, Pflanzqualität mindestens Strauch, verpflanzt, o.B., Höhe 60- 100cm,

Mindestpflanzdichte 1 Strauch je 2,0m², Abstand der Pflanzreihen untereinander 1,00m,

Pflanzabstand zu den Seitenrändern 1,50m,

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Gemeine Haselnuß), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Crataegus laevigata* (Zweigrifflicher Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Europäisches Pfaffenhütchen), *Prunus spinosa* (Schlehe, Schwarzdorn), *Rosa canina* (Hunds- Rose), *Rosa tomentosa* (Filz- Rose) u.a. Wildrosen.

6.6 Regenwasserrückhaltebecken

Die Böschungen des Regenwasserrückhaltebeckens, die Zu- und Ablaufbereiche sowie der Umfahrfreistreifen sind ausschließlich mit einer Grasansaat der Regelsaatmischung RSM 7.3.2 - Landschaftsrasen für Feuchtlagen mit Kräuteranteil - zu begrünen. Der Umfahrfreistreifen ist mit Schotterrassen zu befestigen.

In den festgesetzten Flächen sind Gehölze einheimischer und standortgerechter Straucharten in artspezifischen Pflanzabständen zu pflanzen.

Hierfür sind folgende Arten wahlweise zu verwenden:

Salix cinerea (Grau- oder Asch-Weide), *Salix purpurea* (Purpur-Weide), *Salix viminalis* (Korb-Weide), *Viburnum opulus* (Gemeiner oder Wasser-Schneeball).

6.7 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen von Werk- und Lagerhallen ab einer Länge von 30 m sind dauerhaft mit einer Fassadenbegrünung zu versehen, sofern keine Gliederung der Fassade durch Fensteröffnungen, die mindestens 1/3 der Fassadenlänge einnehmen, erfolgt. Je 10 m Fassadenlänge sind mindestens 5 Kletterpflanzen folgender Arten und Sorten vorzusehen.

Selbstklimmende Jungfernrebe (*Parthenocissus tricuspidata*), in Sorten,

Fünffingrige Jungfernrebe (*Parthenocissus quinquefolia*), in Sorten,

Gemeiner Efeu (*Hedera helix*),

Wald- Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) und andere Geißblattarten, -sorten,

Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*) und andere Clematisarten, -sorten.

6.8 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

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

7. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Baugebieten sind entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche die aufgrund der jeweiligen Nutzung erforderlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen:

Tabelle – Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über-Nachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
Erforderliches resultierendes Schall-dämm-Maß $R_{w, res}^+$ in dB	III	35	30
	IV	40	35

Für im Lärmpegelbereich IV gelegene Gebäude gilt für die vom Gneversdorfer Weg abgewandten Gebäudeseiten jeweils ein um eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich. Für den dauernden Aufenthalt nachts dienende Räume sind an Gebäudefronten, für die passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV erforderlich sind – sofern keine zentrale Belüftung bzw. indirekte Belüftung zu Gebäudefronten mit max. Lärmpegelbereich III erfolgt – schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, die die Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV erfüllen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Als Ausgleich für Eingriffe innerhalb des Plangebietes werden Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind den Grundstücken, auf denen die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Flächen des Flurstücks 27 / 3 der Gemarkung Travemünde, Flur 2, durchzuführen.
Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen abzuschließen.
- 8.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) sind wie folgt herzustellen und dauerhaft zu erhalten:
Die Ackerfläche ist bis zu maximal 50 % auf der dafür festgesetzten Fläche mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen – Grünfläche mit Zweckbestimmung Laubgehölzpflanzung.
Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:
Laubbäume, Pflanzqualität mindestens Heister, 2xv, o.B., Höhe 125 – 150 cm:
Quercus robur (Stiel- Eiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rot- Buche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Alnus glutinosa (Schwarz- Erle),
Betula pendula (Gemeine Birke/ Hänge- Birke);
Sträucher, Pflanzqualität mindestens Strauch, verpflanzt, o.B., Höhe 40 – 60 cm Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Gemeine Haselnuß), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn), Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe, Schwarzdorn), Rosa canina (Hunds- Rose), Viburnum opulus (Gemeiner oder Wasser- Schneeball).
Die übrigen 50 % der Ausgleichsfläche sind nicht mit Gehölzen zu bepflanzen, sondern erhalten eine initialisierende Grasensaat der Regelsaatgutmischung, RSM 7.1.2 – Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern – Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzession.

- 8.3 Auf der im Nordwesten in einer Breite von 10 m festgesetzten Ausgleichsfläche ist neben der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzession eine 2. Wallhecke – Grünfläche mit der Zweckbestimmung Knick – anzulegen. Als Gehölzarten sind zu verwenden: *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Corylus avellana* (Gemeine Haselnuss), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Crataegus laevigata* (Zweigrifflicher Weißdorn), *Eunoymus europaeus* (Europäisches Pfaffenhütchen), *Prunus spinosa* (Schlehe, Schwarzdorn), *Rosa canina* (Hunds-Rose) und andere heimische Wildrosen.
- 8.4 Stellplatzanlagen und andere befestigte Flächen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise und/oder Pflaster in Kiesbett und mit hohem Fugenanteil- Rasenpflaster, Rasengitterplatten mit Grobkiesfüllung).

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 Landesbauordnung für Schl.-Holst. (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 47)

1. Einfriedungen

- 1.1 In den Gewerbegebieten sind Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie sowie im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der zur Planstraße nächstgelegenen Baugrenze bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Hecken gemäß I. Ziffer 6.3.
 Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf oder hinter der vorderen straßenseitigen Baugrenze sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 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 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 Ausstellungsvitrinen bis zu einer Größe von maximal 4 qm und einer Höhe von maximal 3,00 m sowie Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 4 qm, die im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Planstraße des Plangebietes 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 30,00 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 flimmerndem Licht unzulässig. Zulässig sind Werbeanlagen, die angestrahlt werden bzw. selbstleuchtend sind.

- 2.6 An der Einfahrt in das Plangebiet ist in dem Bereich des Straßenbegleitgrüns eine Orientierungstafel als Hinweistafel für das Gewerbegebiet zulässig. Die Orientierungstafel darf eine Höhe von 6,00 m und eine Fläche von 9 qm nicht überschreiten. Fahnen sind zu Werbezwecken im Bereich zwischen der der B 75 zugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der B 75 ausgeschlossen.
- 2.7 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die an der B 75 festgesetzt, ist die Herstellung eines Informationspunktes mit einer Info-Tafel mit einer maximalen Größe von 3,00 m x 3,00 qm zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erkennen. Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Der Bereich Archäologie der Hansestadt Lübeck ist an allen Bodeneingriffe verursachenden Maßnahmen zu beteiligen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde, Bereich Archäologie, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern, damit während der Bauarbeiten Fundbergungen und Befunddokumentationen durchgeführt werden können. Verantwortlich für die Fundsicherung sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Lübeck, 05.11.2001
5.611 – Stadtentwicklung
OI/Ti/Ru Text-Gneversdf.doc