

**Bebauungsplan 21.01.00
- Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling -**

TEIL B - Text (aus dem Planoriginal)

**Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der
Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange / Stand: 27.04.2023**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den §§ 1 und 4, 6a und 11 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

§ 4 BauNVO i.V.m. den §§ 1 und § 13a BauNVO

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Urbanes Gebiet (MU)

§ 6 a BauNVO i.V.m. den §§ 1 und § 13 a BauNVO

1.2.1 Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) unzulässig.

1.2.2 Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind die nach § 6 a Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, mit Ausnahme von E-Ladestationen, ausgeschlossen.

1.2.3 Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind oberirdische Garagenvollgeschosse nicht zulässig.

1.2.4 Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ausgenommen sind Nachbarschaftsläden mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 400 m². Zudem können Verkaufsstätten als untergeordneter Bestandteil von Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem gewerblichen Betrieb einschließlich Reparatur und Serviceleistungen stehen. Die Verkaufsfläche (VK) für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Hansestadt Lübeck darf hierbei je Betrieb, der kein Nachbarschaftsladen im Sinne des Satz 1 ist, höchstens 100 m² betragen.

1.2.5 Innerhalb des Teilgebietes 1 des Urbanen Gebietes (MU 1) sind Wohnnutzung nur oberhalb des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) zulässig.

1.2.5 Innerhalb des Teilgebietes 3 des Urbanen Gebietes (MU 3) sind Wohnnutzung nur oberhalb des 2. Vollgeschosses zulässig.

1.3 Sonstige Sondergebiete (SO)

§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

- 1.3.1 Das als Sondergebiet 1 gekennzeichnete Gebiet (SO 1) innerhalb des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadtteilhaus“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Nutzungen der öffentlichen Verwaltung, der Bildung und Kultur.

Innerhalb des Sondergebietes 1 (SO 1) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Büros und Räume für freiberuflich Tätige,
- Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO.

- 1.3.2 Das als Sondergebiet 2 gekennzeichnete Gebiet (SO 2) innerhalb des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Innerhalb des Sondergebietes 2 (SO 2) sind folgende Nutzungen zulässig:

- großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsstätten und Läden mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 2.600 m²,
- Wohngebäude, Wohnungen und Wohnnutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Büros und Räume für freiberuflich Tätige,
- dem Einkaufszentrum zugeordneten Anlagen für die Verwaltung,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen und Flächen für Lademöglichkeiten der E-Mobilität,
- Stellplätze, gedeckte Stellplätze und Garagen einschließlich deren Zufahrten,
- Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO,

soweit nicht nachstehend einschränkende Festsetzungen getroffen wurden.

- 1.3.2.1 Verkaufsfläche ist die gesamte den Kunden ordnungsgemäß zugängliche Fläche der Einzelhandelsbetriebe einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich der Schaufenster, soweit sie von Kunden betreten werden können) innerhalb der Verkaufsräume mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u.ä.). Nicht zur Verkaufsfläche zählen: Gastronomieflächen (Restaurants, Cafés u.a.),

Nebenflächen der Einzelhandelsbetriebe (z.B. Personalräume, Toiletten, Lagerflächen), allgemein zugängliche Flächen (z.B. die Ladenpassagen, Malls), Kinderspielplätze, Kinderbetreuungsfläche und Verwaltungsflächen (Büros etc.).

1.3.2.2 Innerhalb des Sondergebietes 2 (SO 2) sind Wohnungen und Wohnnutzungen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) zulässig.

1.3.2.3 Großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsstätten und Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur innerhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) zulässig.

1.3.3 Das als Sondergebiet 3 gekennzeichnete Gebiet (SO 3) innerhalb des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnhalt“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Nutzungen in Zusammenhang mit dem angrenzenden Bahnhalt.

Innerhalb des Sondergebietes 3 (SO 3) sind folgende Nutzungen zulässig:

- - Anlagen zur Abfertigung und Versorgung von Reisenden,
- Anlagen und Stellflächen für Fahrräder und Motorräder inkl. E-Bikes.
- Anlagen und Flächen für Lademöglichkeiten der E-Mobilität,
- WC Anlagen,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Notwendige technische und konstruktive Anlagen für den Betrieb und die Unterhaltung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes sowie des angrenzenden Bahnhalt,
- Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO.

1.3.4 Das als Sondergebiet 4 gekennzeichnete Gebiet (SO 4) innerhalb des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilitätsstation“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Pkw- und Fahrradstellplätzen.

Innerhalb des Sondergebietes 3 (SO 3) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Großgaragen (Parkpaletten/Parkhäuser) mit deren Zufahrten,
- Anlagen und Flächen für Lademöglichkeiten der E-Mobilität,
- WC Anlagen,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung.
- Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO.

1.3.5 Das als Sondergebiet 5 gekennzeichnete Gebiet (SO 5) innerhalb des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Nutzung des Gesundheitswesens.

Hierzu zählen u.a. Ärztehäuser Und Arztpraxen, Apotheken, Physiotherapien und sonstige Nutzung, die der Gesundheitsvor- und -nachsorge dienen. Ergänzend sind zudem Wohn- und Pflegenutzungen für Senior:innen und/oder Menschen mit besonderen Bedürfnissen zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes 5 (SO 5) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gesundheitszentren, Arztpraxen, Apotheken, Physiotherapien,
- sonstige Nutzung der Gesundheitsvor- und -nachsorge,
- Wohn- und Pflegenutzungen für Senior:innen und/oder Menschen mit besonderen Bedürfnissen
- offene Stellplätze mit deren Zufahrten,
- Anlagen und Flächen für Lademöglichkeiten der E-Mobilität,
- Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO.

- 1.3.6 Das als Sondergebiet 6 gekennzeichnete Gebiet (SO 6) innerhalb des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage Gesundheitszentrum“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung der dem Sondergebiet 5 zugehörigen Stellplätzen.

Innerhalb des Sondergebietes 6 (SO 6) sind folgende Nutzungen zulässig:

- offene Stellplätze mit deren Zufahrten,
- Anlagen und Flächen für Lademöglichkeiten der E-Mobilität,
- Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie,
- Anlagen zur Regenrückhaltung und -versickerung.
- Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächen baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, und 19 BauNVO

- 2.1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
- 2.1.2 Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese darf innerhalb des Teilgebietes 1 (MU 1) durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- 2.1.3 Innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete 1 bis 4 (SO 1 bis SO 4) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt.
- 2.1.4 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 5 (SO 5) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.
- 2.1.5 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 6 (SO 6) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

- 2.2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

(zeichnerische Festsetzung der GH erfolgt im weiteren Verfahren)

- 2.2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen und sonstige technische Dachaufbauten um maximal 2,5 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

- 3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baulinien dürfen durch untergeordnete Teile der baulichen Anlage (z.B. Balkone, Loggien, Vordächer oder Werbeanlagen) um maximal 1,2 m überschritten werden. Rücksprünge von der Baulinie durch Teile der baulichen Anlage sind bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig.
- 3.2 Der Flächenanteil der Summe aller Vor- und -rücksprünge darf max. 30 vom Hundert der Gesamtfläche der zugehörigen Fassadenfläche tragen.
- 3.3 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Teile der baulichen Anlage (z.B. Balkone, Loggien, Vordächer oder Werbeanlagen) am Hauptgebäude um max. 2,0 m überschritten werden.
- 3.4 Der Flächenanteil der Summe aller Vorsprünge darf max. 30 vom Hundert der Gesamtfläche der zugehörigen Fassadenfläche tragen.
- 3.5 Stellplatzanlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB i.V.m. den §§ 12 und 14 BauNVO

- 4.1 Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der durch Baulinien und -grenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Gedeckte Stellplatz (Carports) und Garagen sind außerhalb der durch Baulinien und -grenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen allgemein ausgeschlossen.
- 4.3 Stellplatzanlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.
- 4.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von max. 8 m² und eine Höhe von max. 2,20 m nicht überschreiten.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründen die Eintragung folgender Nutzungsrechte:

GL 1: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

G: Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB

6.1 Innerhalb der Baugebiete sind Wegeflächen, oberirdische Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich derer Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

6.2 Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und anderer baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Wege, Nebenanlagen, Fahrradstellplätzen, Spielplatzflächen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 50 cm betragen. Abweichend davon muss der durchwurzelbare Substrataufbau im Bereich zu pflanzender Bäume mindestens 100 cm betragen.

6.3 Flachdächer und flachgeneigte Dächer im Plangebiet mit einer maximalen Neigung bis zu 15 Grad sind mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm mit einer standortgerechten Saatmischung (50% Gräser, 50% Kräuter) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind zu mindestens 70 vom Hundert zu begrünen. Die Flächen von notwendigen technischen Dachaufbauten sowie Belichtungs- und Belüftungsflächen sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche gemäß Satz 2 ausgenommen.

Soweit Dachflächen für das Aufstellen von Solaranlagen genutzt werden, sind mindestens die Zwischenräume zwischen den Solarmodulen und die Flächen unter den aufgeständerten Solarmodulen gemäß Satz 1 zu begrünen

6.4 Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, gedeckten Stellplätzen (Carports) und Garagen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

6.5 Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung nach unten abstrahlende Leuchten und insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringst möglicher Störwirkung zu verwenden, wie z.B. Leuchten mit maximal 2.700 Kelvin Lichttemperatur.

(weitere artenschutzrechtliche Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen folgen ggf. im weiteren Verfahren)

7 Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 7.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planzeichnung zu entnehmen
(zeichnerische Darstellung folgt im weiteren Verfahren).
- 7.2 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB

- 8.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen und Einzelfestsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume, Gehölze, Sträucher und sonstiger Bepflanzung dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 8.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielfläche“ sind mindestens 5 standortgerechten, heimischen Laubbäume aus dem heimischen Vorkommensgebiet gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 12 m² großen, offenen Baumscheibe, gemessen zwischen den Rückenstützen und mit mindestens 18 m³ Wurzelraum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 8.3 Bei mehr als 4 offenen Stellplätzen sind Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 12 m² großen, offenen Baumscheibe, gemessen zwischen den Rückenstützen und mit mindestens 18 m³ Wurzelraum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Bäume sind zwischen den Stellplätzen oder in den direkt angrenzenden Randbereichen zu pflanzen.
- Ausgenommen von dieser Regelung sind gedeckte Stellplätze (Carports), Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze in Großgaragen (Parkpaletten/Parkhäuser).
- 8.3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind unabhängig von der tatsächlichen Anzahl der späteren Stellplätze sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 in der zuvor genannten Mindestqualität zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die vorhandenen Einzelbäume auf der Stellplatzanlage, die im Zuge der Realisierung erhalten werden können, sind der Anzahl der anzupflanzenden Laubbäume gegenzurechnen.
- 8.3.2 Innerhalb des Sondergebietes 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus“ sind unabhängig von der tatsächlichen Anzahl der späteren Stellplätze

mindestens 10 standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 in der zuvor genannten Mindestqualität zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die vorhandenen Einzelbäume auf der Stellplatzanlage, die im Zuge der Realisierung erhalten werden können, sind der Anzahl der anzupflanzenden Laubbäume gegenzurechnen.

- 8.4 Die in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste B in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang und einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 12 m³ und einer Baumscheibe von mind. 6 m² zu pflanzen.

Eine Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist im Rahmen der späteren Ausbauplanung um bis zu 6,0 m allgemein zulässig.

II **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO S-H

(die weitere Konkretisierung der bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen folgt im weiteren Verfahren)

1 **Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz-, Metall- oder Holzfassaden in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farben zulässig.
- 1.2 Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis max. 20 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.
- 1.3 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

2 **Dachform und -gestaltung**

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

- 2.1 Für die Hauptgebäude sind symmetrische geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad sowie begrünte Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 10 Grad zulässig.
- 2.2 Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.
- 2.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung muss bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad der Dachneigung entsprechen.
- 2.4 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen von Hauptgebäuden.

3 Werbeanlagen

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO S-H

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den Gebäudefassaden unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Fremdwerbeanlagen als Rückseiten der Stadtinformationsanlagen, (Stadtpläne/Kulturwerbung/stadteigene Belange) mit dem Format 1,2 x 1,8 m im öffentlichen Straßenraum. Diese Regelung gilt auch für Fahrgastunterstände des Stadtverkehrs, wenn eine Seite mit einer Stadtinformationsanlage ausgestattet wird.
- Anschlagssäulen und ähnliche Stadtmöbel für Klebemedien im öffentlichen Raum, die überwiegend Bekanntmachungen und Hinweise auf kulturelle Veranstaltungen im Stadtgebiet und der näheren Umgebung dienen.
- Der Hauptwerbeanlage untergeordnete Embleme von Fremdmarken (z.B. von Brauereien) an Schank- und Speisewirtschaften.

3.2 Werbeanlagen mit blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht sowie bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3.3 Werbeanlagen sind nur in der unteren Abschlusszone der jeweiligen Fassaden zulässig. Die untere Abschlusszone bezieht sich auf das Erdgeschoss der jeweiligen Fassade und ist durch Geschossgesimse, Materialwechsel, Vordächer oder vergleichbare Elemente der architektonischen Gliederung gekennzeichnet. Fehlen entsprechende Merkmale, ist die Montage von Werbeanlagen auch zulässig in den unteren zwei Dritteln der Zone zwischen der Oberkante der (Schau-)fenster im Erdgeschoss und der Sohlbank der Fenster im ersten Obergeschoss.

Ausgenommen von dieser Beschränkung sind temporäre Beflaggungen zu besonderen Ereignissen (Firmenjubiläum u. ä.) für die Dauer von max. 14 Tagen.

3.4 Parallel zur Gebäudefront an der Straßenfassade angebrachte Werbeanlagen sind nur als aufgemalte oder plastische Einzelbuchstaben zulässig, soweit deren Höhe max. 0,40 m und deren Ausladung 0,20 m nicht überschreiten.

Die Breite einer fassadenparallelen Werbeanlage darf max. 5,0 m betragen.

3.5 Im rechten Winkel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen in den Außenabmessungen max. 1,0 m hoch, 1,0 m breit und 0,20 m tief sein. Sie dürfen eine Ansichtsfläche von 0,6 m² nicht überschreiten. Die Ausladung darf max. 1,0 m betragen. Die Unterkante des Auslegers muss mindestens 2,5 m über dem Gehweg liegen.

3.6 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie sich der öffentlichen Beleuchtung der jeweiligen Umgebung deutlich unterordnen und zwar als:

- hinterleuchtete Einzelbuchstaben mit indirekter Leuchtwirkung (Schattenschrift),
- Einzelbuchstaben, deren Leuchtwirkung auf den Spiegel mit einer Strichbreite von max. 5 cm beschränkt ist, während die Zargen lichtundurchlässig gestaltet sind, -

wenn der Spiegel der Einzelbuchstaben lichtundurchlässig ausgeführt wird, ist ausnahmsweise auch eine Leuchtwirkung der Zargen zulässig-,

- offene Rohrbelegung ohne Blendwirkung,
- selbstleuchtende Kästen und Ausleger mit lichtundurchlässigem Gehäuse und ausgeschnittenen Schriftzügen, die die Wirkung von Einzelbuchstaben haben,
- Werbeanlagen mit Aufhellung durch externe Leuchten, wenn diese in die Elemente der Fassade (Gesims/Vordach, etc.) integriert sind.

3.7 Pro Geschäft oder Betrieb und zu jeder Straßenseite ist max. eine Werbeanlage im Sinne des Absatzes 3.2 und max. eine Werbeanlage im Sinne des Absatzes 3.3 zulässig. Bei Fassadenbreiten von mehr als 20 m kann ausnahmsweise je eine weitere Werbeanlage zugelassen werden.

4 Einfriedungen

§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H

4.1 Einfriedungen zu Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nur als standortheimische Laubhecken zulässig. Zäune sind an der Straßenseite nur in Verbindung mit einer Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,00 m und einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Eine Kombination von Hecken und Zäunen ist zulässig, soweit die Zäune auf der zur öffentlichen Fläche abgewandten Seite errichtet werden.

4.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind umlaufend bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

4.3 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/Balkontrennwände) sind nur im rückwärtigen, der öffentlichen Fläche abgewandten Grundstücksbereich im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude mit einer Höhe von max. 2,0 m und einer Gesamtlänge von max. 5,0 m zulässig.

4.4 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab Oberkante der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

III HINWEISE

A Potenzielle Kampfmittelbelastung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmitteldienst durchzuführen; das zuständige Landeskriminalamt (Sachgebiet Katastrophenschutz) ist frühzeitig zu informieren.

B Baumfällung

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

C Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens sind bei Baumaßnahmen die Regelungen der DIN 19639 zu beachten.

D Gehölzschutz während der Bauarbeiten

In der Bauphase sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

E Einsichtnahme in DIN-Normen, Normen und Richtlinien

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

IV LÜBECKER SORTIMENTSLISTE

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lübeck vom 24.02.2011

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)
- Becher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton- und 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)

Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel), Parfümerieartikel, Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel

- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Liste der nicht zentrenrelevante 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. Tiers, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (Inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

V PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - Bäume innerhalb der Grünflächen

Qualität: Hochstamm 3 x v., Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwaz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzliste 2 - Bäume Verkehrsflächen - standortgerecht

Qualität: Hochstamm 3 x v., Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe

Acer monspessulanum L.	Französischer Ahorn
Amelanchier arborea	Schnee-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche/Grün-Esche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie

Sorbus aucuparia
Tilia cordata Mill.

Eberesche
Winter-Linde