

**Bebauungsplan 03.02.00**  
**- Fackenburger Allee / Stadtgraben / Teilbereich 1 -**

**Teil B - Text**

**Verfahrensstand: Satzungsausfertigung**  
**Fassung vom 14.06.2013**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

- 1.1 Im Mischgebiet können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten gemäß der als Anlage 3 beigefügten Liste nur ausnahmsweise zugelassen werden.  
Dabei sind Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente gemäß den als Anlagen 1 und 2 beigefügten Listen auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Sie dürfen jedoch 100 qm und in der Summe 800 qm nicht überschreiten.  
(§ 1 (9) BauNVO)
- 1.2 Im Mischgebiet können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der als Anlage 1 beigefügten Liste nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Verkaufsflächen dieser Sortimente insgesamt 100 qm nicht überschreiten.  
(§ 1 (9) BauNVO)
- 1.3 Im Mischgebiet können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der als Anlage 2 beigefügten Liste nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Verkaufsflächen dieser Sortimente insgesamt 100 qm nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Kioske, Bäckereien und Backshops, die im Mischgebiet allgemein zulässig sind.  
(§ 1 (9) BauNVO)
- 1.4 Ausnahmsweise können im Mischgebiet Verkaufsstätten für in Eigenproduktion hergestellte zentren- und nahversorgungsrelevante Waren gemäß den als Anlagen 1 und 2 beigefügten Listen eines im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder sonstigen Gewerbebetriebes zugelassen werden, sofern die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem ortsansässigen Betrieb steht und die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Waren insgesamt 100 qm nicht überschreitet.  
(§ 1 (9) BauNVO)
- 1.5 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.  
(§ 1 (5) BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
**§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- 2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Für diese Grundstücke darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- 3.1 Oberhalb des ersten Vollgeschosses dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Erker, Balkone und andere untergeordnete Bauteile um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern die vorspringenden Bauteile nicht über die jeweiligen Grundstücksgrenzen hinausragen. Ein Hineinragen der vorgenannten untergeordneten Bauteile auf angrenzende öffentliche Verkehrs- und Grünflächen kann nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern andere öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Darüber hinaus kann ausnahmsweise auf einer Länge von bis zu 40 m ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Gebäudeteile um bis zu 3,0 m unter der in Satz 1 genannten Voraussetzung zugelassen werden.

### **4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

- 4.1 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die unmittelbar an Straßenverkehrsflächen, an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder an öffentliche Parkanlagen angrenzen (d.h. auf den Flächen zwischen der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie bzw. der sonstigen Abgrenzung öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen und der nächstgelegenen Baugrenze), unzulässig.  
(§ 14 (1) BauNVO)
- 4.2 Entlang der Fackenburger Allee sind Ein- und Ausfahrten auf der gesamten Länge der angrenzenden Baugrundstücke unzulässig. Gleiches gilt entlang der Werner-Kock-Straße und der Konrad-Adenauer-Straße auf einer Länge von jeweils 20 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie der Fackenburger Allee.

### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB**

- 5.1 Mindestens 60 % der Dachflächen von Gebäuden sind extensiv zu begrünen.
- 5.2 Bei einer Bebauung der beiden Teilflächen des Mischgebietes, die an die öffentliche Parkanlage angrenzen, sind jeweils ein Ersatznistquartier für Nischenbrüter sowie ein Ersatznistquartier für Sperlingskolonien an der Südostfassade des betreffenden Gebäudes anzubringen.
- 5.3 Unter dem Brückenbauwerk ist ein Uferstreifen in ausreichender Breite überschwemmungssicher mit für den Fischotter geeigneten Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten anzulegen. Andere Maßnahmen am Brückenbauwerk können zugelassen werden, sofern die Durchgängigkeit des Stadtgrabens für diese Tierart gewährleistet wird.

### **6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Das über den Stadtgraben festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit umfasst das Recht, hier eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer zu errichten. Dabei

muss eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m Abstand zwischen Unterkante Brücke und mittlerem Wasserpegel gewährleistet sein.

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

- 7.1 Im Mischgebiet müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf.  $R'_{w,res}$  gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume	erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume und ähnliche Räume
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte; für Bettenräume in Krankeneinrichtungen gelten um jeweils 5 dB höhere Werte. Sofern einzelne Außenbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebäudekonfiguration, z.B. bei Ausrichtung auf einen geschlossenen Innenhof, nachweislich einem niedrigeren als dem festgesetzten Lärmpegelbereich zuzuordnen sind, kann das erforderliche Schalldämm-Maß dementsprechend reduziert werden.

- 7.2 Bei Gebäuden, die entlang der Fackenburger Allee bzw. entlang der Bahntrasse errichtet werden, sind Kinder- und Schlafzimmer in Wohnungen nicht zur Fackenburger Allee bzw. nicht zur Bahntrasse hin auszurichten.
- 7.3 Kinder- und Schlafzimmer sind mit schalldämmten mechanischen Lüftungsanlagen auszustatten, die bei Einhaltung der erforderlichen Schalldämmung den notwendigen hygienischen Luftwechsel sicherstellen. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Kranken- oder sonstigen Betreuungseinrichtungen. Anstelle des Einbaus schalldämmter mechanischer Lüftungsanlagen können auch andere bauliche oder technische Maßnahmen gleicher Wirkung, z.B. die Verwendung spezieller Fensterkonstruktionen, durchgeführt werden. Auf vorgenannte Maßnahmen kann verzichtet werden, sofern der nächtliche Beurteilungspegel vor den betreffenden Fenstern, z.B. bei Ausrichtung auf einen geschlossenen Innenhof, nachweislich 50 dB(A) nicht überschreitet.

## II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB, § 84 LBO

### 8. Werbeanlagen

- 8.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen dabei die Unterkante der Fensteröffnung des 1. Obergeschosses nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Anlagen der Außenwerbung in Größe, Form und Gliederung mit der jeweiligen Fassadengestaltung vereinbar sind.

- 8.2 Ausnahmsweise ist eine nicht selbstleuchtende Werbeanlage in einer max. Größe von 1,00 m Breite und 2,20 m Höhe pro Baugrundstück zulässig.

## 9. Photovoltaikanlagen und Dachaufbauten

- 9.1 Photovoltaikanlagen auf Dächern und sonstige Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum äußeren Dachrand aufweisen.
- 9.2 Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,5 m, gemessen von der Oberkante der Dachhaut, nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Aufbauten eine Höhe von 3,0 m zum vorgenannten Bezugspunkt nicht überschreiten.

## 10. Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen, die an die öffentliche Parkanlage angrenzen, sind als Einfriedungen nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. An den betreffenden Grundstücksgrenzen sind Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,5 m und nur in Kombination mit den vorgenannten Heckenpflanzungen (in die Hecke integriert oder grundstücksseitig hinter der Hecke) zulässig.

## III. Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

### 11. Ersatz des Bebauungsplanes 03.01.00

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die planungsrechtlichen Festsetzungen des seit dem 19.09.2001 rechtswirksamen Bebauungsplanes 03.01.00 – Fackenburger Allee / Werftstraße – außer Kraft.

## IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

- A Archäologie:  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.
- B Kampfmittel:  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind die entsprechenden Flächen auf Antrag vom Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel untersuchen zu lassen.
- C Löschwasserversorgung:  
Der erforderliche Löschwasserbedarf ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Bereich Bauordnung, den Stadtwerken und der Brandschutzdienststelle zu ermitteln.
- D Altlasten:  
Der Bodenaushub ist gutachterlich zu begleiten.  
Bei einer Wohnnutzung und auf Kinderspielflächen **werden** aufgrund gutachterlicher Untersuchungen **weitere Oberbodenbeprobungen empfohlen**.

**Anlagen:** Die nachfolgenden Anlagen 1 bis 3 sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen

**Anlage 1: Liste zentrenrelevanter Sortimente**

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenke
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, 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)

**Anlage 2: Liste nahversorgungsrelevanter Sortimente**

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel) / Parfümerieartikel / Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

**Anlage 3: Liste nichtzentrenrelevanter Sortimente**

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtung)
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

Lübeck, den 14.06.2013

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung / 5.610.3 / hdg  
in Zusammenarbeit mit Planlabor Stolzenberg