

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Art der baulichen Nutzung	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
z.B. WA 1 Allgemeine Wohngebiete mit Nummerierung (s. textliche Festsetzung 1.1, 1.3. und 1.4) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO	Anpflanzen: Bäume (s. textliche Festsetzung 1.7) § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
Maß der baulichen Nutzung	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB), gleichzeitig nachrichtliche Übernahme nach § 21 Abs. 2 Nr. 3 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG (Gesetzlich geschützte Baumallee) (siehe textl. Festsetzung 1.6)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung 1.3) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	Erhaltung: Bäume (s. textliche Festsetzung 1.5) § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	Sonstige Planzeichen
Bauweise, Baugrenzen	Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmpegelbereiche III und IV / Lärmschutzwand o. Lärmschutzwand-Kombination § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (s. textliche Festsetzung 1.9, 1.10 und Nebenzeichnung 1 und 2)
Baugrenze (s. textliche Festsetzung 1.2) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO	Sonstige Abgrenzung
Verkehrsflächen	(A) Besondere Festsetzung, hier Lärmschutzwand oder Wall-Wand-Kombination, Höhe über NHN siehe Planzeichnung (s. textliche Festsetzung Nr. 1.9) § 9 Abs. 7 BauGB
Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	(B) Besondere Festsetzung, hier Verbot von Aufschüttungen und Abgrabungen (s. textliche Festsetzung Nr. 1.5) § 9 Abs. 7 BauGB
Straßenverkehrsflächen (Öffentlich) § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	Höhenbezugspunkt in m ü. NHN z.B. +50,3 m NHN § 9 Abs. 2 und Abs. 6 BauGB
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (s. textliche Festsetzung 1.8) § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	Darstellungen ohne Normcharakter
Zweckbestimmung: Parkplätze § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude und Hausnummer
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	Vorhandene Grundstücksgrenzen
Zweckbestimmung: Trafostationen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB	Flurstücksnummer
Zweckbestimmung: Pumpwerk § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB	Baumbestand mit Bezeichnung, Stamm- und Kronendurchmesser
Grünflächen	Zu fallende Bäume
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	Böschung
Zweckbestimmung: Spielplatz § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	Bemaßung in Meter
Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	Stadtgrenze

Text (Teil B)

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

- Im allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Blockheizkraftwerken zur Versorgung des Plangebiets zulässig.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch ebenerdige Terrassen bis zu 2,5 m ist zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,3 auf max. 0,7 überschritten werden. Dies sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- In der abweichenden Bauweise im WA 2 gelten neben der geschlossenen Bauweise die Regelungen der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass Gebäude auch mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische Laubgehölze in der Qualität 3x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang zu ersetzen. Im Bereich der Wurzeln der zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen im WA 1 keine Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden.
- Die vorhandenen Bäume innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Gesetzlich geschützte Baumallee). Zum Schutz dieser Bäume sind innerhalb der mit (B) gekennzeichneten Fläche (zwischen Bau- und Geltungsbereichsgrenze) Abschüttungen und Aufgrabungen verboten. Bei Bedarf sind zum Schutz der Bäume geeignete Wurzelschutzmaßnahmen vorzunehmen.
- Die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind in der Qualität Heister, 3x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang gemäß nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen. In Anpassung an die Erschließung dürfen die anzupflanzenden Bäume um bis zu 5 m verschoben werden.

Pflanzliste

- Feldahorn - Acer campestre
- Rotbuche - Fagus sylvatic
- Hain-Buche - Carpinus betulus
- Esskastanie - Castanea sativa
- Esche - Fraxinus excelsior
- Stadtlulme - Ulmus hollandica
- Holzapfel - Malus sylvestris
- Wildbirne - Prunus communis

- Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ist mit einer Steigung von max. 6 % im Längsgefälle herzustellen.
- Vor Beginn der Wohnnutzung sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Als aktive Lärmschutzmaßnahme ist dazu innerhalb der mit (A) gekennzeichneten Fläche eine Lärmschutzwand oder Lärmschutzwand-Kombination mit mindestens den in der Planzeichnung angegebenen wirksamen NHN-Höhen zu errichten. Zwischen den angegebenen Höhen können die einzelnen Punkte geradlinig interpoliert werden. Bei der Errichtung einer Lärmschutzwand-Kombination darf der Erdwall auch in das allgemeine Wohngebiet und bis zu 2 m in die südlich angrenzende Grünfläche hineinragen. Bei eventuellen Veränderungen des Bestandsgeländes im Bereich der Baugrundstücke ist die Höhe der Lärmschutzeinrichtung so anzupassen, dass die wirksame Höhe mindestens 3 m über Grund des WA 2 beträgt.

Die Ausführung der Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 entsprechen. Die Schalldämmung muss mindestens 25 dB betragen. Zur Verhinderung von reflexionsbedingten Pegelerhöhungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite muss die Lärmschutzwand straßenseitig hochabsorbierend mit einem Schallabsorptionsgrad von mindestens 8 dB ausgebildet werden.

- In den allgemeinen Wohngebieten sind bei Neubebauungen Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Es sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen (s. Nebenzeichnung 1 und 2). Es gelten die folgenden - auf die nächtlichen Lärmimmissionen abgestellten - Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):
Lärmpegelbereich (LPB) III R'w,ges = 35 dB
Lärmpegelbereich (LPB) IV R'w,ges = 40 dB

Für die Außenbauteile anderer Raumarten gelten Zu- und Abschläge gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109:2018-01. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen.

Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen dieses B-Plans zugrunde liegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen".

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist in den festgesetzten LPB III und IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrisssanierung keine Fensterlüftung an den vollständig von der Berliner Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die den Lärmpegelbereichen zugehörigen Schallschutzanforderungen abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Balkone, Loggien und Dachterrassen oberhalb des Erdgeschosses sind in den festgesetzten LPB III und IV objektbezogen soweit durch bauliche Maßnahmen wie (Teil-)Verglasungen o.Ä. zu schützen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchG von 59 dB (A) am Tag nachweislich eingehalten wird.

Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen dieses B-Plans zugrundeliegenden Verkehrsparameter, die Anordnung bzw. Stellung der Gebäude sowie die Raumnutzung für die einzelnen Gebäudeseiten und Geschosse nachweislich geringere Anforderungen ergeben.

- Das Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern.

2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung (LBO)

- Solaranlagen auf geneigten Dächern von über 10° sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.
- Bei Hauptbaukörpern und Nebenanlagen mit geneigten Dächern von über 10° sind für die Dacheindeckung nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zu verwenden.
- Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecke oder als Hecke in Kombination mit einem Zaun zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Für die Hecken sind heimische Gehölze zu verwenden. Die Zäune sind nur grundstückseitig zulässig und dürfen die Höhe der Hecke nicht überragen.
- Gärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für erforderliche Zufahrten/Stellplätze, Zuwegungen und Müllstandplätze zulässig. Die flächige Gestaltung der Gärten mit Gesteins- oder Mineralkörnern, wie z.B. Schotter und Kies, ist unzulässig.
- Oberirdische Müllbehälterstandorte sind bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen durch Hecken aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen gegen Einsicht abzuschirmen.

Hinweise

Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Zum Schutz von Fledermäusen sind die erforderlichen Baumfällungen innerhalb der vom 1.12. bis 28.2. andauernden Winterruhezeit durchzuführen. Abweichungen von den genannten Schutzfristen erfordern eine artenschutzrechtliche Befreiung nach § 67 BNatSchG. Sie sind möglich nach fachkundiger Kontrolle auf Besatz und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Technische Normen

Die Vorschrift DIN 4109 ist Bestandteil der Satzung und kann bei der Stadt Lauenburg / Elbe während der Dienststunden eingesehen werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 09. Nov. 2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 99 "Ehemaliger Kleingarten / Hinter der Feldstraße" für das Gebiet nördlich der Berliner Straße, östlich des Birnenwegs und beidseitig der Straße Hinter der Feldstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 03.03.2021 durchgeführt.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am 12.04.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 "Ehemaliger Kleingarten / Hinter der Feldstraße" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.05. bis 11.06.2021 während der Dienststunden (montags bis freitags von 8.00 – 12.00 Uhr und donnerstags von 15.00 – 18.00 Uhr sowie nach Vereinbarung) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.04.2021 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.lauenburg.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB am 30.04.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

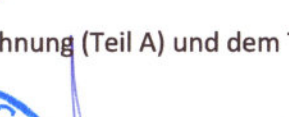
Lauenburg/Elbe, den 03. Dez. 2021
(Ort, Datum, Siegel) 

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Mit Stand vom: 12.11.2021

Lauenburg/Elbe, den 07. Dez. 2021
(Ort, Datum, Siegel) 

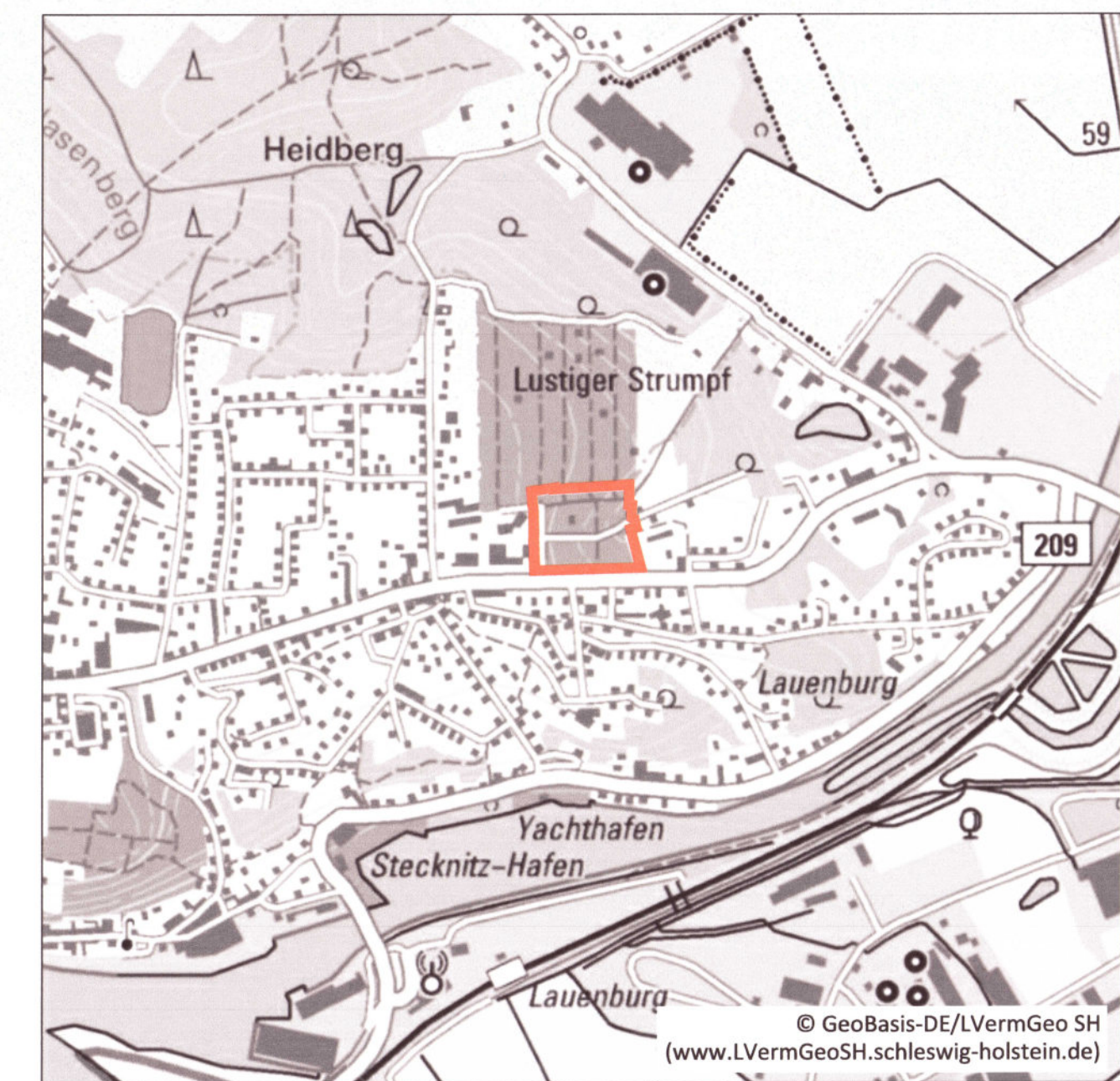
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.11.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 99, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.11.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Lauenburg/Elbe, den 03. Dez. 2021
(Ort, Datum, Siegel) 

Lauenburg/Elbe, den 07. Dez. 2021
(Ort, Datum, Siegel) 

- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 09. Dez. 2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10. Dez. 2021 in Kraft getreten.

Lauenburg/Elbe, den 09. Dez. 2021
(Ort, Datum, Siegel) 



Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über den Bebauungsplan Nr. 99 "Ehemaliger Kleingarten / Hinter der Feldstraße"

für das Gebiet nördlich der Berliner Straße, östlich des Birnenwegs und beidseitig der Straße Hinter der Feldstraße mit örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung