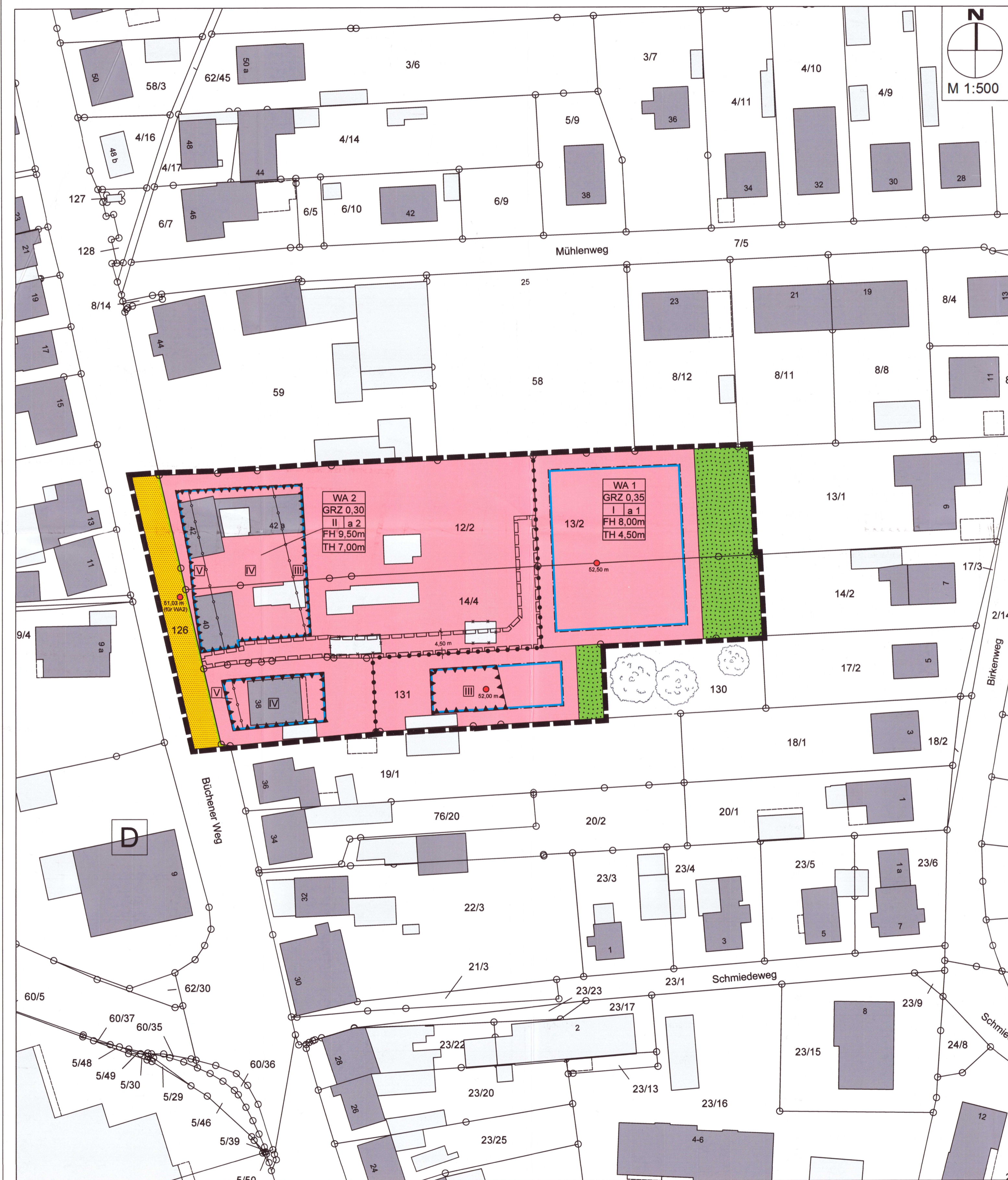


Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über den Bebauungsplan Nr. 104 „Büchener Weg Nr. 38, 40 und 42“

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 08.05.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 104 „Büchener Weg Nr. 38, 40 und 42“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete	
WA 2: Allgemeines Wohngebiet und Baugebietsnummer	
GRZ 0,30: Grundflächenzahl und zugeordneter Wert	ED: Einzel- und Doppelhäuser
II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	a: abweichende Bauweise
	o: offene Bauweise
FH: Firsthöhe als Höchstmaß	TH: Traufhöhe als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

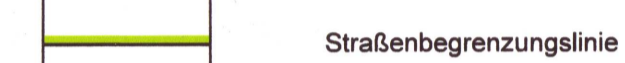


Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



Private Grünflächen - Hausgarten

Lärmschutzmaßnahmen (§9 (1) 24 BauGB)



Lärmpegelbereiche

Höhenlage (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO)



Höhenbezugspunkt in über m. NNH

Sonstige Planzeichen



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)



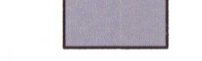
Nutzungsabgrenzung

II. Nachrichtliche Übernahmen



Kulturdenkmal - hier: "Eschenkrug" (§ 9 (6) BauGB)

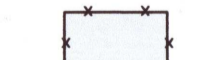
III. Darstellung ohne Normcharakter



Hauptgebäude



Nebenanlagen



Nebenanlagen künftig fortfallend



Überdachungen



Mögliche Grundstücksgrenze (wird überlagert durch Nutzungsabgrenzung)



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksnr.



Sonstige Bäume

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Im Baugebiet WA 1 werden sämtliche im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Im Baugebiet WA 2 werden die im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Für die festgesetzten First- und Traufhöhen (angenommener Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dacheindeckung, Traufhöhe gilt nicht bei Giebelwänden) gelten die in der Planzeichnung zugewiesenen Höhenbezugspunkte. Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Firsthöhe entsprechend als Attikahöhe und die Traufhöhe als maximale Außenwandhöhe des obersten Vollgeschosses.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

In den abweichenden Bauweisen a 1 und a 2 gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit folgender Abweichung: Doppelhäuser und Hausgruppen dürfen grundstückübergreifend errichtet werden. Zusätzlich dürfen in der abweichenden a 2 Einzelhäuser ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Die Außenwände des obersten Geschosses haben einen allseitigen Rücksprung von min. 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses einzuhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für Dampfwände sowie nicht für Giebelwände, bei denen die Ortsgänge und Grate zusammen auf jeder Seite eine Mindestlänge von 4,00 m aufweisen.

3. Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BauGB

Entlang der im Bereich Büchener Weg festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind auf den angrenzenden Baugrundstücken in einer Tiefe von 5,00 m Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ausgeschlossen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Im Baugebiet WA 1 ist auf den jeweiligen Baugrundstücken je angefangene 600 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

5. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung - Hausgarten - sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen unzulässig. Einfriedungen sind davon ausgenommen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) gem. § 9 (1) 21 BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte GFL-Recht gilt zugunsten der Baugrundstücke im Baugebiet WA 1. Eine abweichende Lage ist zulässig, sofern eine Erschließung der Baugrundstücke im Baugebiet WA 1 berücksichtigt wird.

7. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) III - V sind folgende erforderliche Bau-Schallschuttmassnahmen (R_wres der Außenbauteile in dB für Aufenthaltsräume/Bürosräume einzuhalten: LPB: V (45/40 dB), LPB: IV (40/35 dB), LPB: III (35/30 dB). Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind Schlafräume zur straßenabgewandten Seite anzuordnen. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Schlafräume mit schalldämmten Lüftungen ausgestattet werden.

8. Anpflanz- und Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) 25 BauGB

Im Plangebiet sind 8 standortgerechte Laubbäume, mit min. der ökologischen Wertigkeit der Art -Eiche-, als Hochstamm mit einem Umfang von min. 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist zu den Baugrenzen min. 5,00 m und zwischen den Baumpflanzungen min. 10,00 m Abstand zu lassen.

9. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 84 LBO

Bei Hauptbaukörpern beträgt die zulässige Dachneigung bis zu 45°. Bei Hauptbaukörpern und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von min. 10° sind für die Dacheindeckung nicht hochglänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zu verwenden. Solaranlagen und begrünte Dächer sind nur im Baugebiet WA 1 zulässig.

II. Hinweise

Denkmalschutz

Im Baugebiet WA 2 ist für die Errichtung oder Umgestaltung von baulichen Anlagen eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Brandschutz

Im Plangebiet sind gem. - Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) - Arbeitsblatt W 405 - als überwiegende Bauart feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen anzuwenden.

Artenschutz

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen nur außerhalb der Vogelschutzzeit vom 1. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen.

Vor den Abriss von Gebäuden ist eine artenschutzfachliche Prüfung durchzuführen. Ggf. sind auf Grundlage der Prüfungsergebnisse Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durchzuführen.

Verfahrensvermerke

1. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

2. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 19.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 „Büchener Weg Nr. 38, 40 und 42“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde in der Zeit vom 10.10.2018 bis 09.11.2018 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 27.09.2018 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.lauenburg.de ins Internet eingestellt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 27.09.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lauenburg/Elbe den, 23. Okt. 2019
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 3) geändert. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 03.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 „Büchener Weg Nr. 38, 40 und 42“ mit Begründung erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde in der Zeit vom 11.02.2019 - 15.03.2019 während der Dienststunden (montags bis freitags von 8.00 - 12.00 Uhr und donnerstags von 15.00 - 18.00 Uhr sowie nach Vereinbarung) erneut 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 01.02.2019 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.lauenburg.de ins Internet eingestellt.

Lauenburg/Elbe den, 23. Okt. 2019
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB am 30.01.2019 unterrichtet und erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lauenburg/Elbe den, 23. Okt. 2019
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 02.10.2019, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.05.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 104, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 08.05.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Lauenburg/Elbe den, 23. Okt. 2019
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

Lauenburg/Elbe den, 05. Nov. 2019
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Lauenburg/Elbe den, 11. Dez. 2019
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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, ist am 11.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, einer 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 mit dem 11.12.2019 in Kraft getreten.

Lauenburg/Elbe den, 11. Dez. 2019
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

Rechtsgrundlagen und Vorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II v. 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung-PlanZV)
Zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 1 Änderung v. 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz-LnatSchG)
Vom 24. Februar 2010 (GVObI. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)
Vom 22. Januar 2009, mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 08.06.2016, GVObI. S. 369)

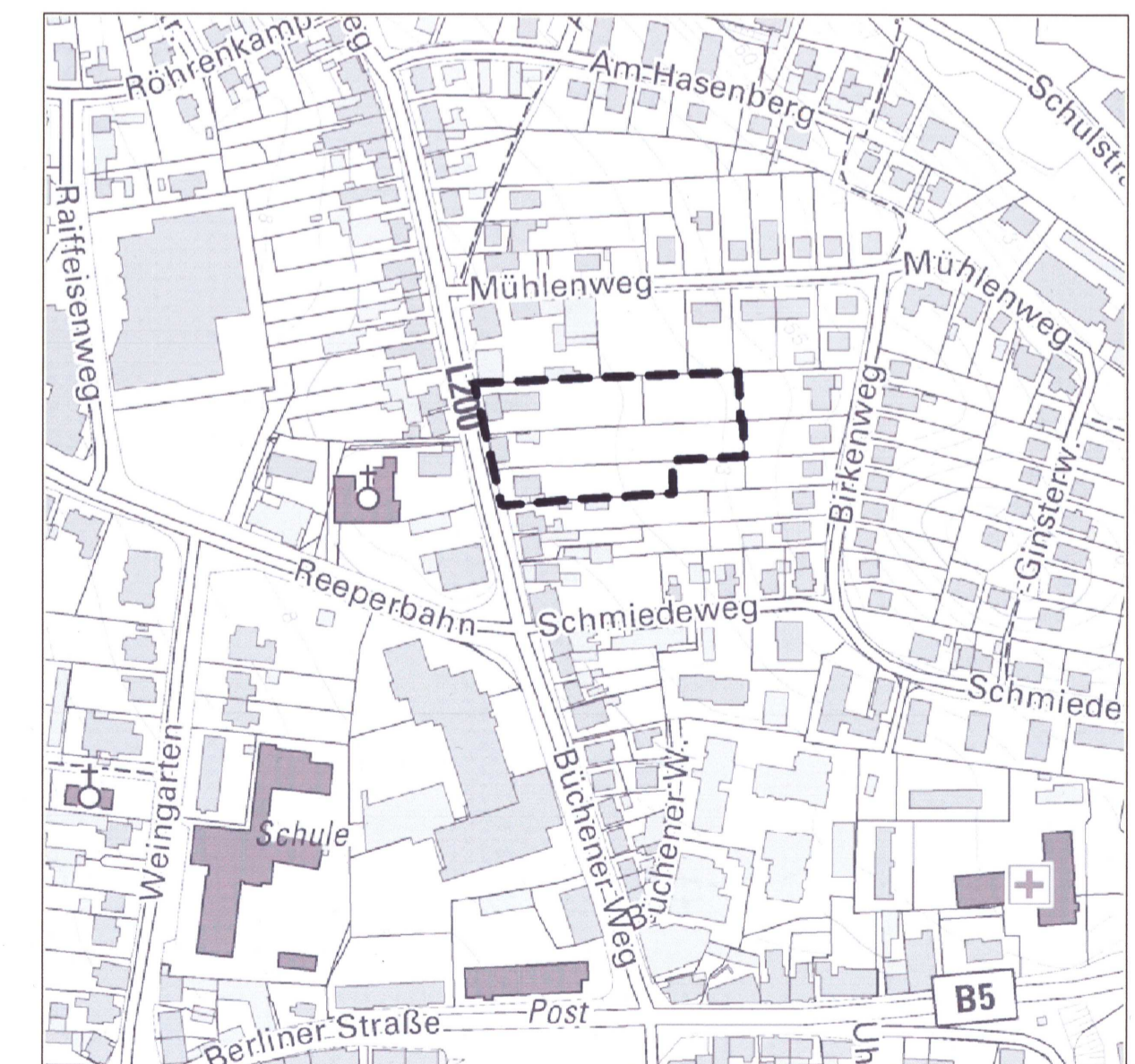
Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung-GO)
In der Fassung vom 28. Februar 2003, letzte berücksichtigte Änderung: § 76 geändert (Ges. v. 04.01.2018, GVObI. S. 6)

DIN-Normen
Die genannten DIN-Normen können zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Stadt Lauenburg/Elbe während der Dienststunden eingesehen werden.

Stadt Lauenburg/Elbe

Bebauungsplan Nr. 104 „Büchener Weg Nr. 38, 40 und 42“

Ausfertigung



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)