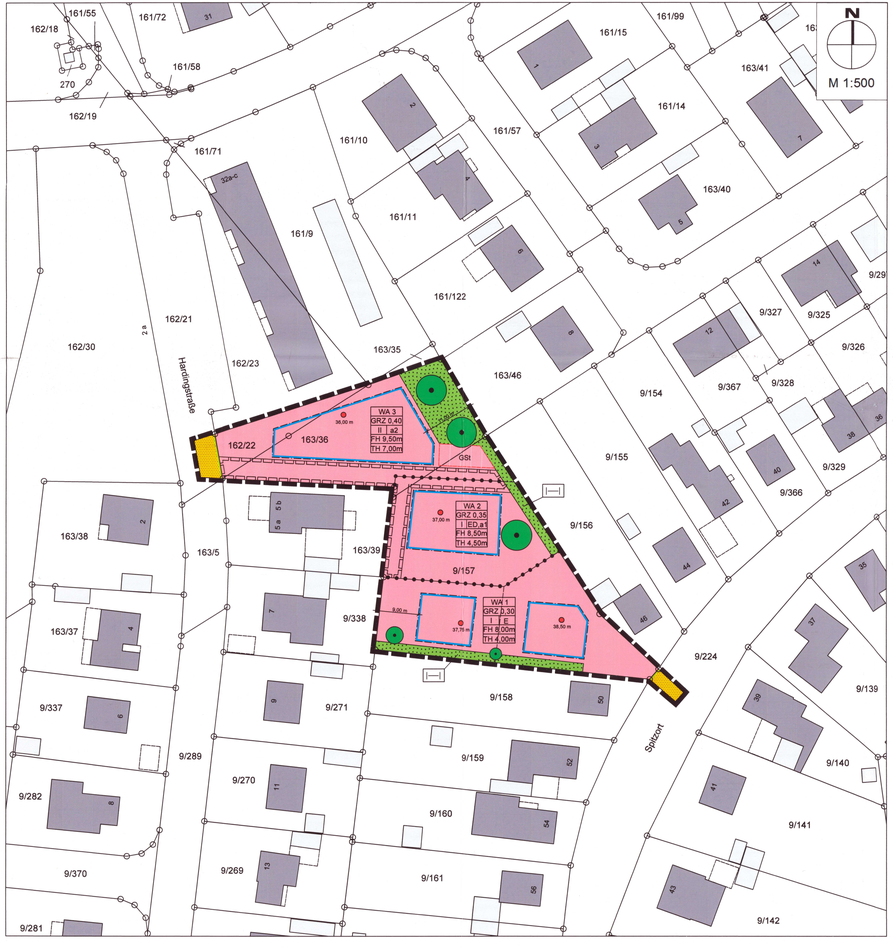
Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über den Bebauungsplan Nr. 105 „Zwischen Spitzort Nr. 46 und 50 bis Hardingstraße“

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.03.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 105 „Zwischen Spitzort Nr. 46 und 50 bis Hardingstraße“, 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	
II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	ED: Einzel- und Doppelhäuser 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

Zweckbestimmung: Abstandsgrün

Erhaltungsgebot (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Dauerhafter Baumerhalt

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

Höhenbezugspunkt in m. über NHN

Sonstige Planzeichen

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

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

Nutzungsabgrenzung

GSt — Gemeinschaftsstellplätze (für WA 2 und WA 3) (§9 (1) 4 und 22 BauGB)

II. Darstellung ohne Normcharakter

Hauptgebäude

Nebenanlagen

Überdachungen

Mögliche Grundstücksgrenzen (werden teilweise durch andere Linien überlagert)

13/2 — Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksnummern

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Baugebiet WA 1 werden die im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. In den Baugebieten WA 2, WA 3 werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Im Baugebiet WA 3 darf die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um 75% bis zur Grundflächenzahl 0,7 überschritten werden.

Für die in der Planzeichnung festgelegten höchstzulässigen First- und Traufhöhen (angenommener Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dacheindeckung, Traufhöhe gilt nicht bei Krüppelwalmen) gelten die in der Planzeichnung jeweils zugewiesenen Höhenbezugspunkte. Bei Flachdächern gilt die 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 (a1) und (a2) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit folgenden Abweichungen: In der abweichenden Bauweise a(1) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser dürfen grundstücksübergreifend errichtet werden. In der abweichenden Bauweise a(2) dürfen Doppelhäuser und Hausgruppen grundstücksübergreifend errichtet werden.

Beim obersten Geschoss haben alle Außenwände einen Rücksprung von min. 2,00 m gegenüber der jeweiligen Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses einzuhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für Drempelwände sowie nicht für Giebelwände, bei denen die Ortgänge und Grate zusammen auf jeder Seite eine Mindestlänge von 4,00 m aufweisen.

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

Im Baugebiet WA 2 ist auf den jeweiligen Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

Im Baugebiet WA 3 ist auf den jeweiligen Baugrundstücken je angefangene 250 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

4. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Abstandsgrün - sind bauliche Anlagen unzulässig. Einfriedungen bleiben davon unberührt.

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

Das in der Planzeichnung festgesetzte GFL-Recht gilt zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3. Aus erschließungstechnischen Gründen ist im Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Hardingstraße eine abweichende Lage bzw. Verbreiterung der GFL-Recht-Fläche zulässig.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind innerhalb des Plangebietes durch zwei standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von min. 14-16 cm zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. In den Kronentraufbereichen der Bäume sind Bodenversiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 84 LBO

Für Hauptbaukörper im Baugebiet WA 1 beträgt die zulässige Dachneigung 35 bis 50° und in den Baugebieten WA 2 und WA 3 bis 50°.

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. Unmittelbar auf den Dachflächen angebrachte Solaranlagen und begrünte Dächer sind zulässig.

In den Baugebieten WA 1 und WA 3 im Bereich zwischen Baufeld und angrenzender öffentlicher Straßenverkehrsfläche sind Nebenanlagen, Garagen und Carports in Bezug auf Material und Farbgebung wie der dazugehörige Hauptbaukörper auszuführen.

II. Hinweise

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen lediglich in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 29. Februar zulässig.

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.

Verfahrensvermerke

1. Auf Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 22.10.2018 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

2. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 22.10.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 „Zwischen Spitzort Nr. 46 und 50 bis zur Hardingstraße“ mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.11.2018 bis 19.12.2018 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 ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.11.2018 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 12.11.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lauenburg/Elbe den, 08. Okt. 2019
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

5. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 02.09.2019, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Schwarzenbek, 8. 10. 2019
(Ort, Datum, Siegel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.03.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 105, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.03.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Lauenburg/Elbe den, 08. Okt. 2019
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

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

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

9. 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 07. 11. 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 mithin am 08. 11. 2019 in Kraft getreten.

Lauenburg/Elbe den, 07. Nov. 2019
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geänd. 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 (Planzeichenverordnung-PlanZV)
Zuletzt geänd. 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 geänd. durch Art. 1 ÄndG v. 15.09.2017 (BGBl I S. 3434)

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

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

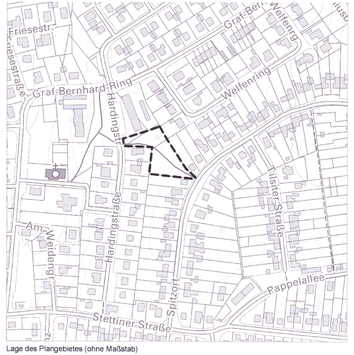
Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung-GO)
In der Fassung vom 28. Februar 2003, letzte berücksichtigte Änderung: § 76 geändert (Ges. v. 04.01.2018, GVOBl. S. 6)

Stadt Lauenburg/Elbe

Bebauungsplan Nr. 105

„Zwischen Spitzort Nr. 46 und 50 bis zur Hardingstraße“

Ausfertigung



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)