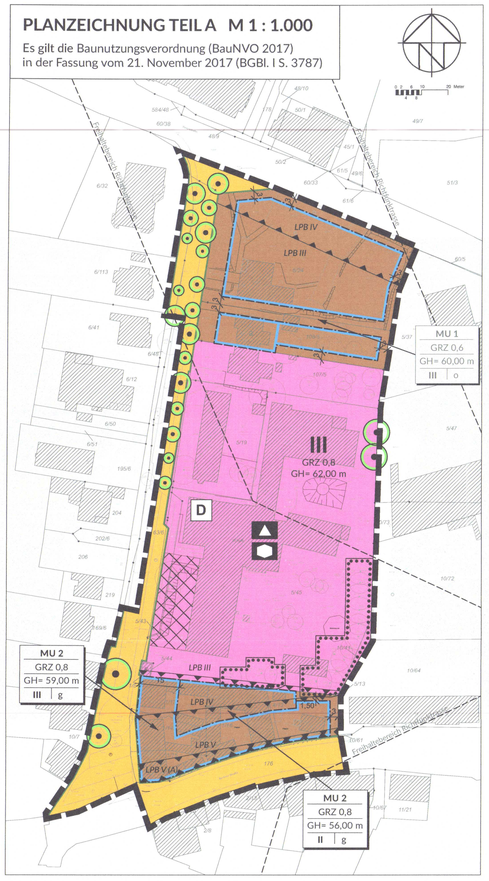
SATZUNG DER STADT LAUENBURG/ELBE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 106 "SCHULE IM WEINGARTEN"

Für das Gebiet: Weingarten mit nördlich und südlich angrenzenden Flächen bis Reeperbahn und Berliner Straße

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1.000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017)
in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	Art der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
z.B. MU 1	Urbane Gebiete mit Nummerierung	§ 6a BauNVO
	Fläche für den Gemeinbedarf	**§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
	Zweckbestimmung: Schule	
	Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
z.B. GRZ 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. GH = 62,00 m ü NHN	maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull	§ 16 BauNVO
	Bauweise und Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§ 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	Flächen, die von hochbaulichen Anlagen freizuhalten sind	**§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
	Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LPB IV / LPB V	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB III, IV, V, V (A))	
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB**
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume, zum Erhalt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	**§ 9 Abs. 7 BauGB**

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG (Breite bis zu 200 m)	
D	Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz S-H (hier: "Lesendes Mädchen", Mosaik)	§ 9 Abs. 6 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 5/45 Flurstücksbezeichnung

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

1.3 In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist, nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1 Der Bezugspunkt für die maximalen Gebäudehöhen ist Normalhöhennull (NHN).

2.2 Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete technische Aufbauten auf höchstens 5% der Dachfläche der jeweiligen baulichen Anlage um bis zu 1,0 m überschritten werden. Für Solaranlagen darf die Gebäudehöhe bei Flachdächern (bis 15° Dachneigung) um 0,5 m überschritten werden.

2.3 Die im Urbanen Gebiet MU 2 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 kann durch Hof- und Stellplatzflächen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Die in der Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 kann durch Schulhof- und Stellplatzflächen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In der mit einer abweichenden Bauweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine grenzständige Bebauung zulässig.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch Balkone und Erker um bis zu 2 m, für Terrassen um bis zum 3 m überschritten werden. Die Gesamtlänge der die überbaubare Grundstücksfläche überschreitenden Elemente darf nicht mehr als Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge betragen.

3.3 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m, offene Stellplätze und Fahrradabstellanlagen (§12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 5 BauGB.

4.0 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(Hinweis: Die nachfolgend genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.)

4.1 Im Geltungsbereich sind bei Neubau- und Erweiterungsbauvorhaben Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches:

Lärmpegelbereich (LPB) III	R'w,ges = 35 dB
Lärmpegelbereich (LPB) IV	R'w,ges = 40 dB
Lärmpegelbereich (LPB) V	R'w,ges = 45 dB

4.2 Für Büroräume und Ähnliches gelten in den Lärmpegelbereichen III - V um 5 dB niedrigere Anforderungen. Für vollständig von der Berliner Straße bzw. der Straße Reeperbahn abgewandte Gebäudeseiten dürfen in den Lärmpegelbereichen IV und V die Anforderungen für alle Raumarten um 5 dB verringert werden. In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich innerhalb des Lärmpegelbereichs V (A) an der Berliner Straße ist die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig.

4.3 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 Nr. 4.1 bis 4.6 zugrundeliegenden 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".

4.4 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen IV und V durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Berliner Straße bzw. der Straße Reeperbahn abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf das festgesetzte erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

4.5 Terrassen, Balkone, Loggien sind in den festgesetzten Lärmpegelbereichen IV und V objektbezogen soweit durch bauliche Maßnahmen wie (Teil)-Verglasungen o.ä. zu schützen, dass der Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag nachweislich eingehalten wird.

4.6 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 des Bebauungsplanes Nr. 106 zugrundeliegenden Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes sowie die Raumnutzungen nachweislich geringere Anforderungen ergeben.

5.0 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

5.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie die Bäume innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Abgangs der Bäume ist für gleichwertigen Ersatz im Plangebiet zu sorgen.

6.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)

6.1 **Dachflächen**
Geneigte Dachflächen sind nur in roten, rotbraunen, grauen und anthrazitfarben Farbtönen zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig. Glänzende Materialien sind unzulässig.

6.2 **Fassaden**

Urbane Gebiete MU 1 und MU 2:
Die Fassaden der Gebäude sind in den MU 1 und MU 2 in Sichtmauerwerk in einem roten bis rotbraunen oder ockerfarbenen Farbton, verputzt oder geschlämmt herzustellen. Verputzte oder geschlämmte Fassaden müssen einen Hellbezugswert von mindestens 60 einhalten.

Gesamter Geltungsbereich:
Glänzende Materialien, metallisch wirkende Oberflächen und verspiegelte Scheiben sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

6.3 **Anlagen der solaren Energiegewinnung**
Anlagen der solaren Energiegewinnung auf geneigten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche. Bei Flachdächern müssen sie einen Abstand von mindestens 1 m zur Traufe einhalten.

Verweis auf Ordnungswidrigkeit
Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die textlichen Festsetzungen 6.1 – 6.3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen und Gebäudeabriss
Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung einzuhalten.

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Abrissarbeiten von Gebäuden sind zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten und potenziellen Fledermaus-Sommerquartieren nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.11. eines Jahres zulässig bzw. innerhalb dieses Zeitraumes nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Besatz bzw. Brut- und Aufzuchtaktivitäten durch einen Biologen.

Nachkontrolle eines Baumes auf Baumhöhlen
Im Fall der Beseitigung der Hainbuche (Stammdurchmesser 0,7 m) in der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 5/19 (Weingarten 14 – 16) ist zur Vermeidung von Verstößen gegen Artenschutzvorschriften (§ 44 Abs. 1 Nr.1 und 3 BNatSchG bezüglich Fledermausquartiere) eine Nachkontrolle erforderlich.

Der Baum ist vor einer Fällung auf Baumhöhlen zu untersuchen. Ggf. vorhandene Baumhöhlen wären durch eine fachlich geeignete Person mittels Endoskop im Inneren auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Sollte eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse festgestellt werden, wären die Fällarbeiten ggf. zeitlich zu verschieben. Die für den Artenschutz zuständige Untere Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg ist in diesem Fall umgehend zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Bei dem gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 liegenden "Wohnhaus Friedrich Adolph Schoenfeld", Weingarten 7, handelt es sich um ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz (DSChG). Daraus ergibt sich für die Errichtung von Neubauten und für Freiflächengestaltungen auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche und dem Urbanen Gebiet MU 2 nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein archäologisches Interessensgebiet (IG Lauenburg Nr. 4), betroffen ist das Flurstück 5/24 der Flur 17. Es handelt sich hier um Flächen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen nach § 13 in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 13.05.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Lauenburgischen Landeszeitung am 02.01.2023.

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 am 06.03.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 17.08.2021 durchgeführt.

4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 14.11.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.01. bis 10.02.2023 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 02.01.2023 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.

6. 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 03.01.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lauenburg/Elbe, den 18. Sep. 2023 Siegel

Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen sowie Gebäude innerhalb des Plangeltungsbereiches, mit Stand vom 23. 08. 23 enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Schwarzenbek, den 25. 09. 23

öffentl. bestell. Vermessungsingenieur

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.07.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 106, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.07.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Lauenburg/Elbe, den 18. Sep. 2023 Siegel

Bürgermeister

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

Lauenburg/Elbe, den 22. Sep. 2023 Siegel

Bürgermeister

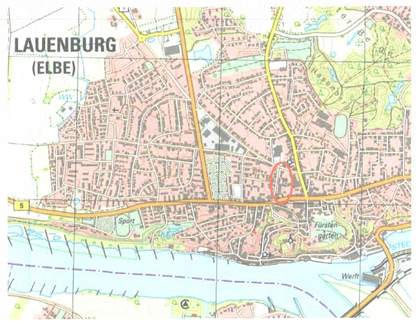
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am 13. Okt. 2023 ortsüblich 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 14. Okt. 2023 in Kraft getreten.

Lauenburg/Elbe, den 13. Okt. 2023 Siegel

Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 11.07.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 106 „Schule im Weingarten" für das Gebiet: Weingarten mit nördlich und südlich angrenzenden Flächen bis Reeperbahn und Berliner Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1:25.000

SATZUNG DER STADT LAUENBURG/ELBE
ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 106
"SCHULE IM WEINGARTEN"

Für das Gebiet:
Weingarten mit nördlich und südlich angrenzenden Flächen
bis Reeperbahn und Berliner Straße

Endgültige Planfassung
08.05.2023 (Bau- und Planungsausschuss)

040 – 44 14 19
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten