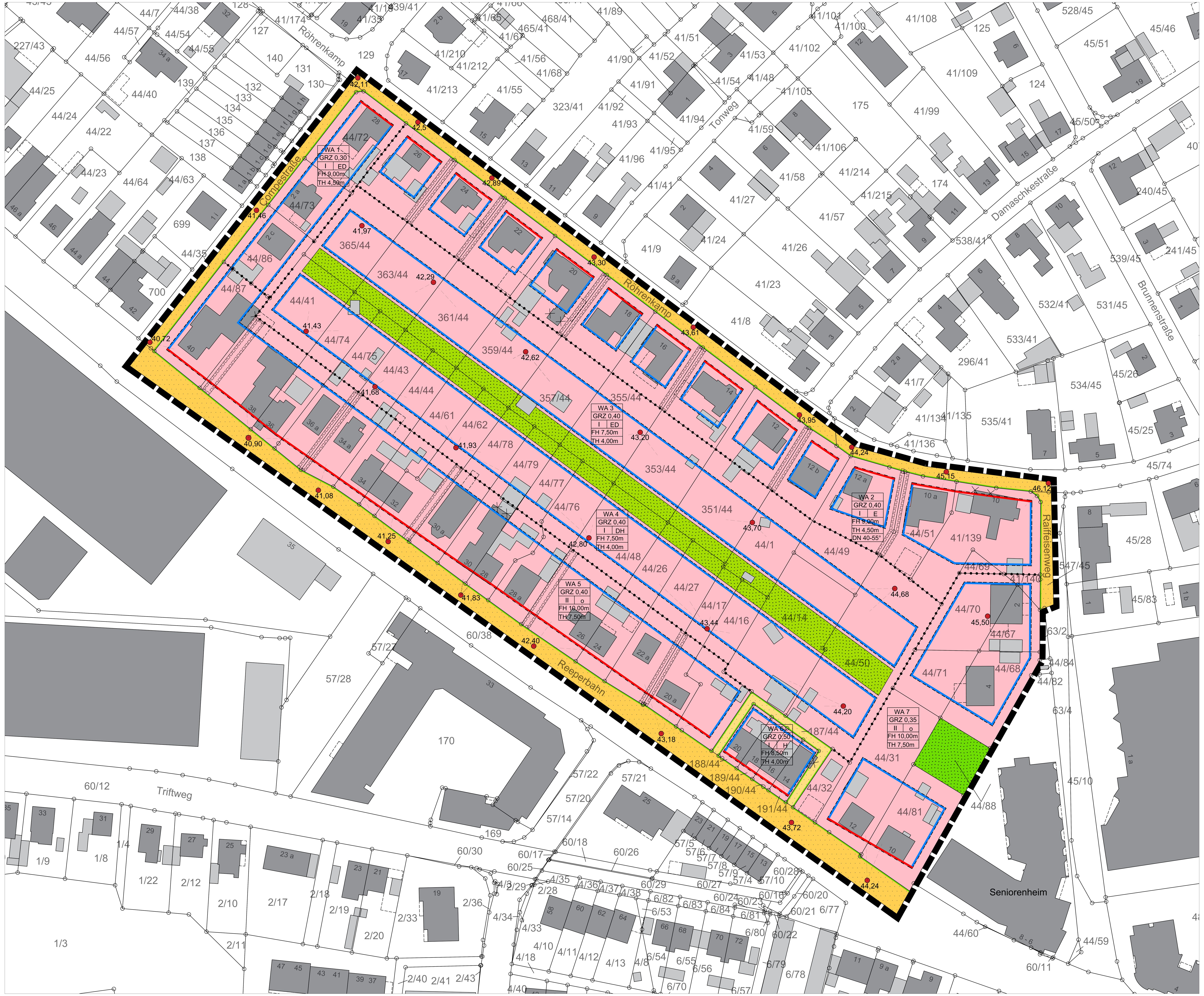
Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über den Bebauungsplan Nr. 110 „Nördlich Reeperbahn, östlich Compestraße, südlich Röhrenkamp“

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ___.___.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 110 „Nördlich Reeperbahn, östlich Compestraße, südlich Röhrenkamp“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- **WA** - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- **GRZ** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- **I, II** Vollgeschosse als Höchstmaß (in römischen Ziffern) (§ 20 BauNVO)
- Höhenbezugspunkte für Dachkantenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)
- **FH** Firsthöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
  Hinweis: Bei Flachdächern gilt die Firsthöhe entsprechend als höchstzulässiges Maß für die Attikahöhe
- **TH** Traufhöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
  Hinweis: Bei Flachdächern gilt die Traufhöhe entsprechend als höchstzulässiges Maß für die Außenwandhöhe des obersten Vollgeschosses

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

- **E** Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- **D** Nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- **H** Nur Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)
- **o** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) 11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten Baugebiet WA 3 bzw. WA 4

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB, Anpflanz- und Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) 25b BauGB

- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung - Hausgärten -
- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung - Erholungsgarten Seniorenheim -

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten (§ 1 (4) BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Hauptgebäude
- Künftig fortfallend (außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche für Hauptbaukörper)
- Nebenanlagen
- Überdachungen
- 42/72 Vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Gesamtes Plangebiet: Unzulässige Nutzungen:
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.

1.2. Baugebiete WA 3 und WA 4: Unzulässige Nutzungen:
Neben den Nutzungen aus 1.1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ebenfalls ausgeschlossen.

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

2.1. Gesamtes Plangebiet: Höhenbezugspunkte:
Für die in der Planzeichnung festgesetzten höchstzulässigen First- und Traufhöhen (angenommener Schnittpunkt von Außenwand u. Dacheindeckung, gilt nicht für die Traufe von Krüppelwalmen) gelten die in der Planzeichnung jeweils zugewiesenen Höhenbezugspunkte. Bei Anwendung von Flachdächern gilt die Firsthöhe entsprechend als Attikahöhe und die Traufhöhe entsprechend als maximale Außenwandhöhe des obersten Vollgeschosses.

2.2. Gesamtes Plangebiet: Zulässige Grundfläche:
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO sind
- Flächen, Zufahrten und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte die in wasserdurchlässiger Bauweise mit Schotterrasen, Rasengittersteinen, rasenverfugtem Pflaster, Mineralbetonsteinen etc. angelegt werden
- Bauliche Anlagen mit dauerhaft extensiv begrünten Dächern mit einem Substrataufbau von min. 8,00 cm

lediglich zu 50 % ihrer Flächengröße mitanzurechnen.

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

3.1. Gesamtes Plangebiet: Vermeidung massiver Wandwirkungen:
Die Außenwände von Nicht-Vollgeschossen haben einen allseitigen Rücksprung von min. 2,00 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses einzuhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für Drempel- und Giebelwände, soweit bei den Giebelseiten die Ortgänge und Grate zusammen beidseitig jeweils min. eine Länge von 4,50 m aufweisen und die Differenz zwischen First- und Traufhöhe (ausgenommen giebelseitige Traufen von Krüppelwalmen) min. 0,25 der Firsthöhe entspricht.

3.2. Baugebiete WA 1, 2, 5 bis 7: Sicherung Erscheinungsbild Hauptbaukörper:
Nebenanlagen dürfen nicht näher an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, als der auf dem Baufeld jeweils zugehörige Hauptbaukörper. Als Bemessungsgrundlage dienen die zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen jeweils zugewandten Fassaden von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen.

3.3. Baugebiet WA 2 und WA 5: Zurückweichen von Baulinie:
Im Baugebiet WA 2 ist von der Baulinie ein Zurückweichen ins Baufeldinnere um bis zu 1,50 m zulässig. Für den Fall einer im Hauptbaukörper integrierten Garage, darf für den entsprechenden Baukörperabschnitt das Zurückweichen der Baulinie ins Baufeldinnere bis zu 3,00 m betragen.

Im Baugebiet WA 5 ist von der Baulinie ein Zurückweichen ins Baufeldinnere um bis zu 3,00 m zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten gem. § 9 (1) 4 BauGB

Gesamtes Plangebiet: Vorgabe zum Bodenschutz:
Flächen für Zufahrten die ausschließlich der Erschließung rückwärtiger gelegener Grundstücksteile dienen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit Schotterrasen, Rasengittersteinen, rasenverfugtem Pflaster, Mineralbetonsteinen etc. auszubilden.

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

Baugebiete WA 3 und WA 4: Begrenzung der Wohneinheiten:
Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Dabei ist ausschließlich die Grundstücksfläche innerhalb des jeweiligen Baugebietes addiert mit der jeweils zugehörigen Grünfläche gem. Planzeichnung maßgebend.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 10 BauGB

Baugebiete WA 2 und WA 5: Freihaltung GFL-Recht-Flächen:
Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von Nebenanlagen, Garagen und Carports freizuhalten. Diese Festsetzung gilt nicht, wenn die Erschließung des jeweiligen rückwärtigen Grundstücksbereiches in den Baugebieten WA 3 und WA 4 bereits an anderer Stelle über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Freihaltungsgebot und einer Mindestbreite von 3,00 m grundbuchamtlich sichergestellt ist.

7. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Private Straßenverkehrsfläche: GFL-Recht für rückwärtige Grundstücke:
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsfläche (Flurstück 187/44) wird jeweils von der öffentlichen Verkehrsfläche der Reeperbahn startend ein gradliniges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Flurstücke 44/16, 44/14, 44/50 und 44/32 festgesetzt.

8. Private Grünflächen mit Zweckbestimmung - Hausgarten - gem. § 9 (1) 15 BauGB

8.1. Private Grünfläche mit Zweckbestimmung -Hausgarten-: Zulässigkeit baulicher Anlagen:
Ausschließlich bauliche Anlagen die der privaten Hausgartennutzung dienen (bspw. Gartengeräteschuppen, Gewächshaus für Eigenverbrauch, Kinderspielgeräte, etc.) sind zulässig. Für das jeweils zugehörige Baugrundstück darf bei der Ermittlung des Anteils der überbaubaren Grundstücksfläche die Flächengröße der jeweils zugehörigen Grünfläche herangezogen werden.

8.2. Private Grünfläche mit Zweckbestimmung -Erholungsgarten Seniorenheim-: Zulässigkeit baulicher Anlagen:
Ausschließlich bauliche Anlagen die dem Erholungsgarten des Seniorenheimes dienen (bspw. Sitzbänke, Wasserspiele, Bouleplatz, etc.) sind zulässig.

9. Baumanpflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Anpflanzmaßnahmen:
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Reeperbahn sind min. 10 standortgerechte, zum dem jeweils anzutreffenden Boden geeignete, hochstämmige Laubbäume, mit einem Stammumfang von min 14-16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) mit einer offenen Bodendecke von min. 6,25 m² (2,50 m x 2,50 m), unter Beachtung erschließungstechnischer Belange in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes sind min. gleichwertige Ersatzbaumpflanzungen vorzunehmen.

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

10.1. Gesamtes Plangebiet: Dachgestaltung bei Dachneigung über 15°:
Bei Hauptbaukörpern und Nebenanlagen mit einer Dachneigung über 15° sind für die Dacheindeckung nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zu verwenden. Extensiv begrünte Dächer und nicht-aufgeständerte Solarenergieanlagen (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) sind zulässig.

10.2. Gesamtes Plangebiet: Dachgestaltung bei Dachneigung bis 15°:
Bei Hauptbaukörpern mit einer Dachneigung bis einschließlich 15° ist die Dachfläche zu min.
- einem Drittel mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von min. 8 cm oder wahlweise
- einem Drittel mit einer Solarenergieanlage (Photovoltaik- und oder Solarthermieanlage)

zu versehen.

10.3. Gesamtes Plangebiet: Zulässigkeit aufgeständerter Solarenergieanlagen:
Auf Flachdächern dürfen aufgeständerte Solarenergieanlagen angebracht werden, soweit diese in deren Höhenentwicklung die Attika max. zu folgendem Maß überschreiten: Zu 0,2 des Abstandes der Solarenergieanlagen zur Außenwand addiert mit 0,05 der Außenwandhöhe (inklusive Attika). Nicht-aufgeständerte Solarenergieanlagen und begrünte Dächer sind generell zulässig.

10.4. Gesamtes Plangebiet: Einheitliche Gestaltung bei Doppelhäusern und Hausgruppen:
Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf First- und Traufhöhen einheitlich zu gestalten.

10.5. Baugebiet WA 2: Fassadengestaltung und Spanne für Dachneigung:
Die Fassadengestaltung ist ausschließlich in naturrotem Ziegelmauerwerk herzustellen. Die zulässige Dachneigung beträgt 40 bis 55°, bei Hauptbaukörpern die zur Straße Röhrenkamp giebelständig ausgerichtet werden sollen, ist eine gleichseitige- und gleichschenklige Dachausbildung sicherzustellen.

II. Hinweise

Löschwasserversorgung und daraus resultierende Bauart
Aufgrund der zur Verfügung stehenden Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde sind im Plangebiet gem. - Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) - Arbeitsblatt W 405 - als überwiegende Bauart nach Definitionen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen anzuwenden.

Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen
Zur Einhaltung der Artenschutzbestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen in Abhängigkeit des Stammdurchmessers (gemessen in 1,00 m Höhe) ausschließlich in folgenden Zeiträumen und unter Beachtung der aufgeführten Maßnahmen zulässig.

Stammdurchmesser	bis 30 cm	30 bis 50 cm	über 50 cm
Ausschließlich zulässiger Zeitraum für Baumfällungen	Außerhalb Brutzeiten europäischer Vogelarten 1. Oktober bis 29. Februar	Außerhalb Brutzeiten europäischer Vogelarten + Außerhalb Brut- und Sommernutzungszeit Fledermäuse 1. Dezember bis 29. Februar	Außerhalb Brutzeiten europäischer Vogelarten + Außerhalb Brut-, Sommernutzungs- und Winternutzungszeit Fledermäuse 1. Dezember bis 29. Februar soweit Artenschutzgutachten Nutzung als Fledermauswinterquartier ausschließt

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat am ___.___.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110 „Nördlich Reeperbahn, östlich Compestraße, südlich Röhrenkamp“ mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ___.___.2021 bis ___.___.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 ausgelegen.

3. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ___.___.2021 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.lauenbug.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 ___.___.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

5. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

……….............................. ……………………….....................
(Ort, Datum, Siegel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ___.___.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 110, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ___.___.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Lauenburg/Elbe den, ...
(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, ...
(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 ___.___.2021 ortüblich 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 ___.___.2021 in Kraft getreten.

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

Rechtsnormen

I. Gesetze

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)

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

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

II. Verordnungen

Verordnung über 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)

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

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)

III. Vorschriften

DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen
DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen

IV. Anleitungen

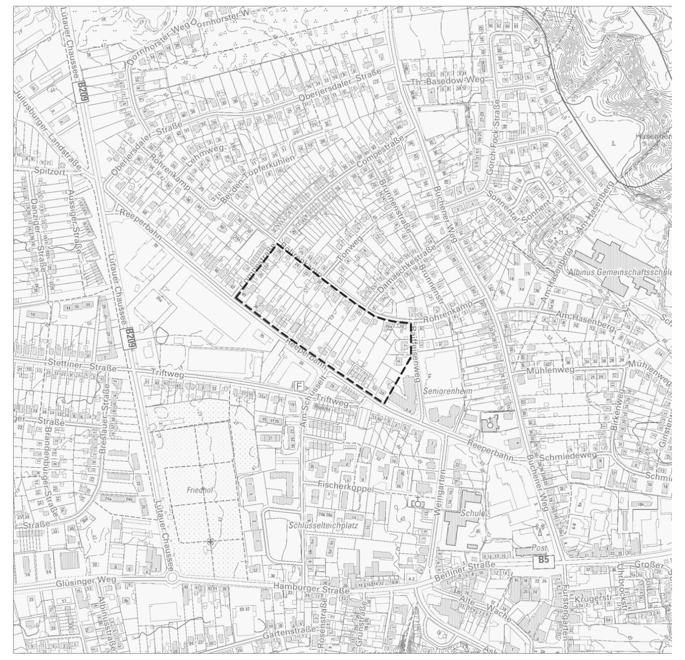
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm
Vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), Fundstelle: GMBl 1998 Nr. 26, S. 503, Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Stadt Lauenburg/Elbe

Bebauungsplan Nr. 110

„Nördlich Reeperbahn, östlich Compestraße, südlich Röhrenkamp“

Bebauungsplanart: Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (BauGB)
Verfahrensstand: Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) (BauGB)
Planstand: Bau- und Planungsausschuss 07.12.2020



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)