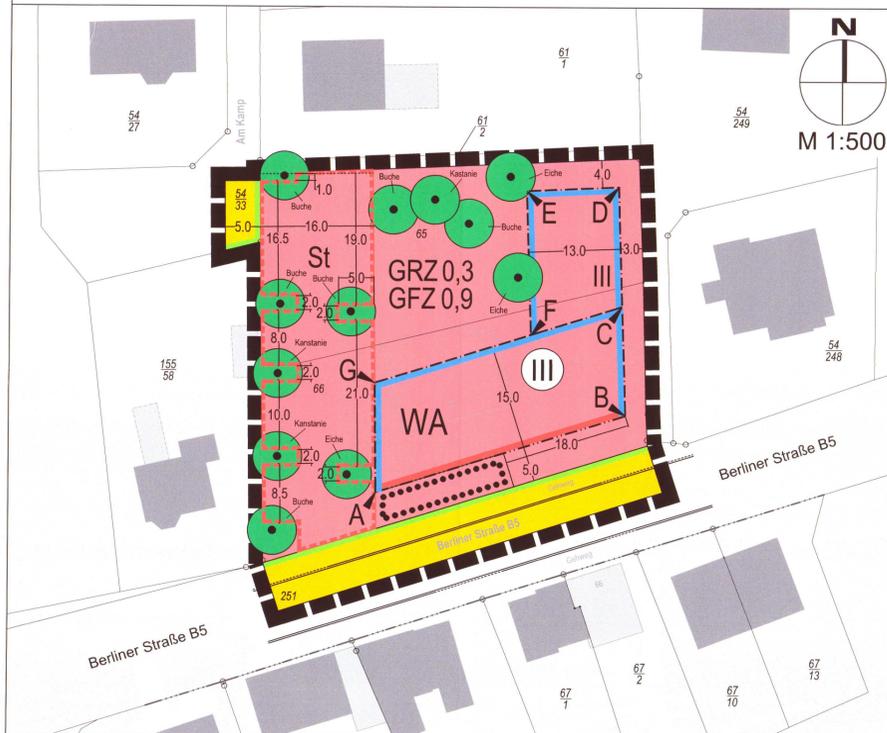


Bebauungsplan Nr. 111 "Berliner Straße 57"

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.12.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 111 „Berliner Straße 57“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)



Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der BauNVO – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche CDEFC die festgesetzte bauliche Nutzung erst zulässig, wenn die baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ABCFGA spätestens zeitgleich mit den baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche CDEFC fertiggestellt werden.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die zur Berliner Straße orientierten Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) für Lärmpegelbereich III eingehalten werden.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen. Es können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Außenlärmpegel vorliegen.

- Schutz vor Verkehrslärm ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern durch schall-dämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden – Maßnahmen sicherzustellen, sofern Grundrissanordnungen keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Berliner Straße abgewandten Gebäude-seiten zulassen.
- Der durch Einzelbaumfestsetzung gekennzeichnete Baumbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nach Abgang sind die festgesetzten Bäume am Originalstandort in gleicher Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm neu zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Auf der Fläche mit Bindungen für Erhaltung von Bäumen sind die heimischen Laubbaumarten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nach Abgang sind die festgesetzten Bäume standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm neu zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und ebenenrigen Stellplätzen nur in wasser- und luft-durchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Dachflächen sind mit einer Neigung von bis zu 5 Grad auszubilden und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer Erdschicht von mindestens 10 cm zu überdecken und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Solarenergieanlagen, Beleuchtungsflächen und Terrassen.
- Werbeanlagen sind nur an der Fassade der Hauptgebäude zulässig. Ihre Größe darf 1 m² nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Klarstellung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

II. Hinweise

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

Baumfällungen und Gehölbeseitigungen
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	Außenhalb Brutzeiten europäischer Vogelarten 1. Dezember bis 29. Februar	Außenhalb Brutzeiten europäischer Vogelarten Außenhalb Brut- und Sommernutzungszeit Fledermäuse 1. Dezember bis 29. Februar	Außenhalb Brutzeiten europäischer Vogelarten Außenhalb Brut-, Sommernutzungs- und Winternutzungszeit Fledermäuse 1. Dezember bis 29. Februar sowie Artenschutzgutachten Nutzung als Fledermauswinterquartier ausschließt

Einsicht Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Lauenburg/Elbe, Amtsplatz 5, 21481 Lauenburg/Elbe, nach vorheriger Terminabstimmung eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 14.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Lauenburgischen Landeszeitung am 09.09.2021.
- Auf Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 14.06.2021 wurde nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am 14.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 „Berliner Straße 57“ 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 20.09. – 19.10.2021 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. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.09.2021 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.lauenburg.de ins Internet eingestellt.
- 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 09.09.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lauenburg/Elbe den, 21. Jan. 2022
(Siegel) Bürgermeister

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 20.12.21, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Schwarzenbek, Datum, 21.01.2022
(Siegel) Öffentlich bestellter/
Vermessungsingenieur/in

- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Lauenburg/Elbe den, 21. Jan. 2022
(Siegel) Bürgermeister

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

Lauenburg/Elbe den, 21. Jan. 2022
(Siegel) Bürgermeister

- 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 14. Feb. 2022 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 15. Feb. 2022 in Kraft getreten.

Lauenburg/Elbe den, 14. Feb. 2022
(Siegel) Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 22. Februar 2010 (GVObI. Sch.-H. S. 301, ber. S. 486), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13. November 2019 (GVObI. S. 425) geändert worden ist.

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVObI. 2009, 6). Letzte berücksichtigte Änderung: § 4 geändert (Art. 2 Ges. v. 15.09.2021, GVObI. S. 1067).

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVObI. 2003, 57). Letzte berücksichtigte Änderung: § 35a geändert (Art. 1 Ges. v. 25.05.2021, GVObI. S. 566).

Vorschriften
DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau
DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau

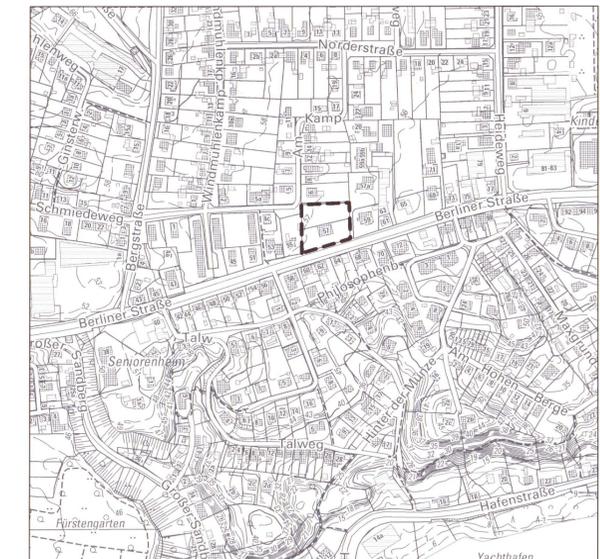
Stadt Lauenburg/Elbe



Bebauungsplan Nr. 111

"Berliner Straße 57"

Satzung



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)