Vorläufige amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan

PLANTEIL (Planzeichnung - Teil A) M. 1 : 500

Katasteramt Ratzeburg, 1. Juli 1993
Grundlage: Flurkarte 1:1000
Antrags-Nr. 2/2194
27.04.1995

Hinweis:
Durch Ortsbesichtigung des mit der Planerstellung beauftragten Büros wurden vorhandene Gebäude sowie topographische Merkmale ergänzend in die Planzeichnung aufgenommen.

PLANTEIL - Planzeichnung (Teil A) M. 1 : 500

LEGENDE

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993.
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

I Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO, § 9 (1) 1 BauGB)
MI	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO, § 9 (1) BauGB)
GFZ	Geschoßflächenzahl	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17, 20 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§§ 16, 20 BauNVO)
o	offene Bauweise	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)
D	Kulturdenkmal	(§ 9 (6) BauGB, § 1 (2) DenkmalschutzG)
	Straßenverkehrsfläche	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 (1) 11 BauGB)
VB	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	(§ 9 (1) 11 BauGB) (§ 9 (1) 11 BauGB)
P	Öffentliche Parkplätze	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	Ein- und Ausfahrtsbereich	(§§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Tiefgarage	(§§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)
	Grünflächen Private Grünflächen Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:	(§ 9 (1) 15 BauGB)
VBG	Verkehrsbegleitgrün	(§§ 9 (1) 11 + 15 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Zweckbestimmung: Knick	(§ 9 (1) 20 BauGB)
	Anpflanzungsgebot für Bäume	(§ 9 (1) 25 a BauGB)
	Erhaltungsgebot für Bäume	(§ 9 (1) 25 b BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	(§§ 1 (4), 16 (5) BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)

II Kennzeichnungen - ohne Normcharakter

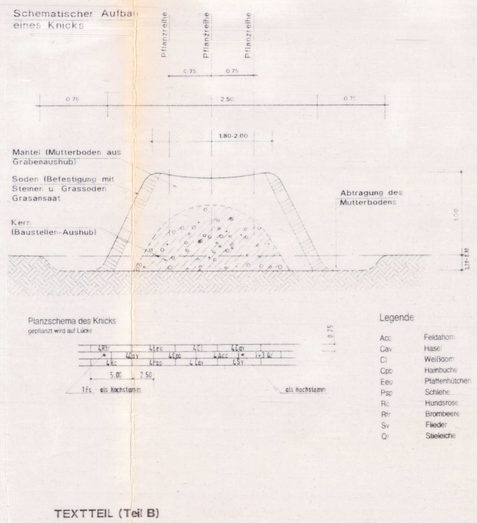
- vorhandene Bebauung
- zukünftig wegfallende Bebauung
- 5.0 — Maßangaben in Meter
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Böschung
- zukünftig wegfallende Böschung
- Stützmauer

III Hinweise - ohne Normcharakter

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

- Nach § 1 (2) Denkmalschutzgesetz ist die Mühle ein Kulturdenkmal, das wegen des geschichtlichen Wertes im öffentlichen Interesse liegt. Eine Eintragung in das Denkmalbuch ist nicht vorgesehen.

zu § 1 textl. Festsetzungen (TEIL B)



TEXTTEIL (Teil B)
Textliche Festsetzungen

1 Es wird festgesetzt, daß die umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Knick", entsprechend den gesondert in der Planzeichnung - Teil A dargestellten Aufbau- und Pflanzschemen, anzulegen und zu bepflanzen ist.
Auf den privaten sowie den öffentlichen Grünflächen dürfen nur dem Naturraum entsprechende, einheimische und standortgerechte Laubgehölze verwendet werden.
Als Gehölzarten sind zu wählen:

a.	Feld-Ahorn	Acer campestre	5 %
b.	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	5 %
c.	Hainbuche	Carpinus betulus	15 %
d.	Hasel	Corylus avellana	15 %
e.	Weißdorn	Crataegus spec.	10 %
f.	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	5 %
g.	Schlehe	Prunus spinosa	10 %
h.	Hundsrose	Rosa canina	5 %
i.	Holunder	Sambucus nigra	10 %
j.	Eberesche	Sorbus aucuparia	10 %

Zur Entwicklung einer typischen Gras- und Krautkultur sind die Flächen der Sukzession zu überlassen; der Einsatz von Herbiziden ist unzulässig.

2 Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen.
Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Einzelbäumen müssen die zu pflanzenden Bäume mindestens einen Stammdurchmesser von 10 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über vorhandenem Terrain, aufweisen. Jeder Baum ist in einer unbefestigten Vegetationsfläche von mindestens 6 qm anzupflanzen. Die Vegetationsflächen sind extensiv zu pflegen, so daß sich eine Gras- und Krautflur entwickeln kann.

3 Es wird festgesetzt, daß die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen nach den vorstehenden §§ 1 und 2 der Textlichen Festsetzungen (Teil B) spätestens
- auf Baugrundstücken
bei Inbenutzungnahme der auf dem Grundstück, das Bepflanzungsfestsetzungen aufweist, aufstehenden baulichen Anlage,
- in öffentlichen Flächen
bei Fertigstellung der Erschließungsanlage
auszuführen und nachzuweisen sind.
Die Anlage und Pflege der festgesetzten Grünflächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

4 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb der Mischgebiete so anzulegen, daß Immissionsbeeinträchtigungen für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume nicht entstehen.
Aufenthaltsräume, die auch dem Schlafen dienen, sind entweder auf den von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen; ansonsten ist bezüglich der Konstruktion ihrer Umfassungsflächen (Außentüren, Fenster, Außenwände, Dächer etc.) gemäß DIN 4109 ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von erf. R'w, res = 35 dB einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5 Es wird festgesetzt, daß eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile wie Mauerpfeile, Stützen, Loggien, Balkone, Erker sowie Treppenhäuser ausnahmsweise zulässig ist, wenn die Überschreitung der Baugrenze nicht mehr als 50 cm beträgt und der überschreitende Bauteil eine Länge von maximal 2,50 m aufweist; unabhängig hiervon sind die geltenden landesrechtlichen Bestimmungen zur Einhaltung der Abstandsflächen zu beachten.
Dieses gilt auch für erdgeschossige Vordächer und überdachte Eingangsbereiche mit der Maßgabe, daß die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 1,00 m überschritten werden dürfen.

6 In den Mischgebieten sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 7 und 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätten) unzulässig.
Ebenso ist die Einrichtung von Spielhallen unzulässig.

7 Es wird festgesetzt, daß Nebenanlagen i.S. von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.
Dieses gilt nicht für die notwendigen Garagen und Pkw-Stellplätze.

Gestalterische Festsetzungen

1 Für die Mischgebiete wird eine Dachneigung von mindestens 15° und höchstens 30° festgesetzt.
Begrünte Dächer können ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 15° haben.
Diese Festsetzung gilt auch für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

2 Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° festgesetzt.
Begrünte Dächer können ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 30° haben.
Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

3 Zur Ausführung der Dacheindeckungen wird festgesetzt, daß die nach §§ 1 und 2 der gestalterischen Festsetzungen (Teil B) bestimmten Dachflächen mit einer Dachneigung ab 25° mit Dachpfannen der Farbtöne rot bis rotbraun einzudecken sind.
Dieses gilt auch für Nebenanlagen, Garagen, Carports nicht jedoch für die ausnahmsweise zugelassenen begrünten Dächer.

4 Es wird festgesetzt, daß die Fassadenflächen als Ziegelmauerwerk der Farbtöne rot bis rotbraun herzustellen sind. Ausnahmsweise können bis zu 20 % der Fassadenflächen in anderen Materialien ausgeführt werden; dieses gilt jedoch nicht für das denkmalgeschützte Mühlengebäude.

5 Dachaufbauten sind bei Dachflächen mit einer Dachneigung ab 15° nur zulässig, wenn sie eine Einzellänge von maximal 3,50 m nicht überschreiten.
Mehrere Dachaufbauten innerhalb einer Dachfläche sind nur zulässig, wenn sie einen Abstand untereinander von mindestens 1,50 m aufweisen.

6 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufen von Gebäuden zulässig.
Sie dürfen eine Größe von 3,50 qm nicht überschreiten und sind so auszuführen, daß Gliederungen der Fassaden nicht überschnitten werden.
Sie sind nur zulässig, wenn sie sich farbgestalterisch und nach der Maßstäblichkeit in die Bebauung einfügen.
Am Baukörper Mühlengebäudes sind Werbeanlagen oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

7 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbungen in grellen Farbtönen sind im gesamtem Plangebiet unzulässig. Der Sättigungsgrad der Farben darf maximal 70 %, die Helligkeitsstufe maximal 85 % betragen.

8 Es wird festgesetzt, daß die nicht überbauten Flächen der Grundstücke gärtnerisch und naturraumnah mit entsprechenden einheimischen und standortgerechten Gehölzen der Gehölzarten nach § 1 a. bis j. der textlichen Festsetzungen (Teil B) zu gestalten sind.

SATZUNG DER STADT LAUENBURG/ELBE
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 - 3. ÄNDERUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 92 der Bauordnung vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 19.04.1994 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 - 3. Änderung der Stadt Lauenburg/E. für den Teilbereich "Lauenburger Mühle / Bergstraße / Mühlenweg Nord / Hasenberg", bestehend aus dem Plantell (Planzeichnung - Teil A) und dem Texttell (Textliche und Gestalterische Festsetzungen - Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.02.1993. Die ortsüblichen Bekanntmachungen des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Lauenburgischen Landeszeitung" am 27.04.1993 erfolgt.

Lauenburg/Elbe, den 10.05.93 ..... Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.10.1993 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck in der "Lauenburgischen Landeszeitung" am 15.10.1993.

Lauenburg/Elbe, den 12.11.93 ..... Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.09.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lauenburg/Elbe, den 12.11.93 ..... Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 14.12.1993 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.

Lauenburg/Elbe, den 24.01.94 ..... Bürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Plantell (Planzeichnung - Teil A) und dem Texttell (Textliche und Gestalterische Festsetzungen - Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.01.1994 bis zum 03.02.1994 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 23.12.1993 durch Abdruck in der "Lauenburgischen Landeszeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lauenburg/Elbe, den 04.03.94 ..... Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 27.04.1994 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ratzeburg, den 20.6.1994 ..... (Der Leiter des Katasteramtes)

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.04.1994 geprüft. Das Prüfergebnis ist mitgeteilt worden.

Lauenburg/Elbe, den 29.06.94 ..... Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Plantell (Planzeichnung - Teil A) und dem Texttell (Textliche und Gestalterische Festsetzungen - Teil B), wurde am 19.04.1994 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 19.04.1994 gebilligt.

Lauenburg/Elbe, den 29.06.94 ..... Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung ist nach § 11 (1) Halbsatz 2 BauGB am 19.08.94 dem Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg angezeigt worden. Dieser hat mit Erlaß/Verfügung vom 24.11.94 Az.: 610/61702-0836.17.3 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, oder die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

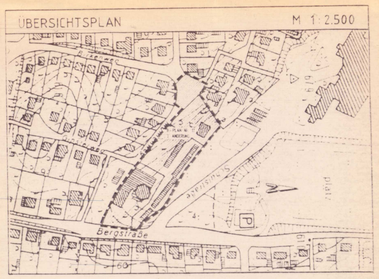
Lauenburg/Elbe, den 02.12.94 ..... Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Plantell (Planzeichnung - Teil A) und dem Texttell (Textliche und Gestalterische Festsetzungen - Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Lauenburg/Elbe, den 15.02.95 ..... Bürgermeister

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden, von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.03.95 durch Abdruck in der "Lauenburgischen Landeszeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauBG) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 15.03.95 in Kraft getreten.

Lauenburg/Elbe, den 20.03.95 ..... Bürgermeister



STADT LAUENBURG / ELBE
BEBAUUNGSPLAN NR. 17
3. ÄNDERUNG

FÜR DEN TEILBEREICH
"LAUENBURGER MÜHLE / BERGSTRASSE / MÜHLENWEG NORD / HASENBERG"

GEMARKUNG LAUENBURG — FLUR 7

PLANTEIL - (Teil A) — Maßstab 1 : 500
TEXTTEIL - (Teil B)

Planstand: 31. März 1994

Planverfasser im Auftrag der Stadt Lauenburg/Elbe ist die Planungsgemeinschaft:
SGK Ratzeburg-Lauenburg — Architektengemeinschaft für Architektur und Städtebau
Büro: Uhlenmagen 31, 21481 Lauenburg/E. — Telefon: 04153/51783, Fax: 04153/51787
Dipl.-Ing. Architekt Manfred Greil — Stadtplaner Ak. Rat. Ernst-Ahr. 3058-Bremen
Plankonsult Lauenburg — Gesellschaft für Stadtentwicklung und Planung mbH
Bergstraße 21, 22769 Hamburg 50, T. 040/391769, Fax 040/391770 — Dipl.-Ing. Jörg Lewin