

TEIL A PLANZEICHNUNG



M. 1 : 500

PLANZEICHNERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Sonderbaufläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Hier: Sportboothafen Hier: Camping, St Wohnmobile	
	Grundfläche Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Straßenverkehrsfläche Hier: Verkehrsbenutzter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Slipanlage Wohnmobilstellplätze, Stellplätze, Außengastronomie, Slipanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 19 Abs. 4 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz Hier: Maßnahmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Fahrrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Gehrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der allgemeinen Leitungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Ver- und Entsorgungsstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
	Grünfläche, privat Böschung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche, öffentlich Hier: Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Hier: Lärmschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Lärmpegelbereich	
	Wasserflächen	Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)
	Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz Hier: Überschwemmungsgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
	Gewässerschutzstreifen	§ 35 Abs. 2 LNatSchG
	bauliche Anlagen: a) vorhandene Gebäude b) vorhandene Nebengebäude	Sichtdreiecke Flurstücksbezeichnung
	Hafenstraße	Baum, Bezeichnung, Stamm- und Kronendurchmesser
	Flurgrenze / Grenzstein	

TEIL B TEXT

1.00 Städtebauliche Festsetzungen gemäß Ursprungsplan

- Im Sondergebiet "Sportboothafen" sind notwendige Uferbefestigungen auf der Basis ingenieurbioologischer Bauweisen durchzuführen. Diese können beispielsweise Steinschüttungen mit Setzpflockbesatz oder Steinschüttungen mit Kastensatz sein, wobei starkwüchsige Weidenarten wie z. B. Mandelweide oder Korbweide zu verwenden sind. Spundwände sind nicht zugelassen.
- Auf den Flächen mit Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und Gewässer ist der dort bestehende Weichholzaubestand artgerecht zu pflegen und zu schützen. Bei Beschädigungen sind Gehölze der dortigen potentiell natürlichen Vegetation wie Roterle, Esche, Baumweiden und Buschweiden nachzupflanzen. Die Uferzonen sind vor mechanischer Beeinträchtigung durch den Sportboothafen- und Einholungsbetrieb zu schützen.
- Im südwestlich liegenden Sondergebiet sind für bauliche Anlagen gemäß § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) Beeinträchtigung durch Blendwirkung, Spiegelung, Verwechslung mit Schiffsfahrtszeichen u. a. auszuschließen.
- In den gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Flächen ist bei allen Erdbewegungen der anfallende Aushubboden auf Schwermetalle zu analysieren und ggf. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Analyseergebnisse sind dem Umweltamt des Kreises Herzogtum Lauenburg vorzulegen.
- In den gemäß § 9 (1) 10 BauGB gekennzeichneten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe ständig freizuhalten.

2.00 Nebenanlagen auf Grünflächen

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen sind in den gesamten Grünflächen unzulässig, sowie das Anlegen von Booten und Slipvorgänge außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen des Sportboothafens, wie Zugang und Betankung.

3.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)

Die Gebäude an der Hafenstraße sind auf ihren östlichen und westlichen Gebäudeseiten in rot bis rotbraunen Sichtmauerwerk auszuführen. Zulässig sind Verglasungen bis zu einem Drittel der gesamten Wandfläche.

4.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Planungsbereich sind zum Schutz der Nachtruhe bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer an den straßenzugewandten Fassaden und Seitenfassaden schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Ebeneirdige Außenwände (Terrassen) sind bis zu einem Abstand von 21 m zur Straßenmitte der Hafenstraße und bis zu einem Abstand von 28 m zur nördlichen Grenze des Planungsbereiches sowie Außenwohnbereiche in den Obergeschossen (Balkone/Loggien/Dachterrassen) bis zu einem Abstand von 32 m zur Straßenmitte der Hafenstraße geschlossen bzw. auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten auszuführen.

Zum Schutz der Wohn- und Büroräumlichkeiten bei Neu-, Um- und Ausbauten vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Für rückwärtige straßenabgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ R ⁺ w, res	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾
	dB (A)	(dB)	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudfassaden geringere Beurteilungssgrade resultieren.

Hinweis:
Es wird darauf hingewiesen, dass Teil B Text Nr. 8 Es wird festgelegt, dass Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind. Es ist weiter festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nach § 21a BauNVO nur innerhalb der nach § 9 (1) 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig sind, und aufgrund der Begutachtung auf Altlasten/Schwermetalle Nr. 5 In den gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Flächen ist bei allen Erdbewegungen der anfallende Aushubboden auf Schwermetalle zu analysieren und ggf. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Analyseergebnisse sind dem Umweltamt des Kreises Herzogtum Lauenburg vorzulegen.
des Ursprungsplanes gestrichen wird (hervon ausgenommen sind die Grünflächen, siehe Teil B Text).

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 02.10.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 15.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Auf Beschluss des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Lauenburg/Elbe vom 09.05.2016 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am 09.05.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes 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 06.06. bis 05.07.2016 während folgender Zeiten: montags bis freitags von 8.00 - 12.00 Uhr und dienstags von 15.00 - 18.00 Uhr, sowie nach Vereinbarung, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.05.2016 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekanntgemacht.
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, hierüber am 13.05.2016 informiert.
Lauenburg/Elbe den 2. März 2017
- Der katastralmäßige Bestand am 31.03.17 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ort, Datum, Siegelabdruck
Schwarzenbel d. 31.03.17
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.03.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 01.03.2017 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Lauenburg/Elbe den 2. März 2017
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Lauenburg/Elbe den 4. Mai 2017
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung 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, sind am 13.05.2017 in der Lauenburgischen Landeszeitung 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 mitlith am 18.05.2017 in Kraft getreten.
Lauenburg/Elbe den 18. Mai 2017

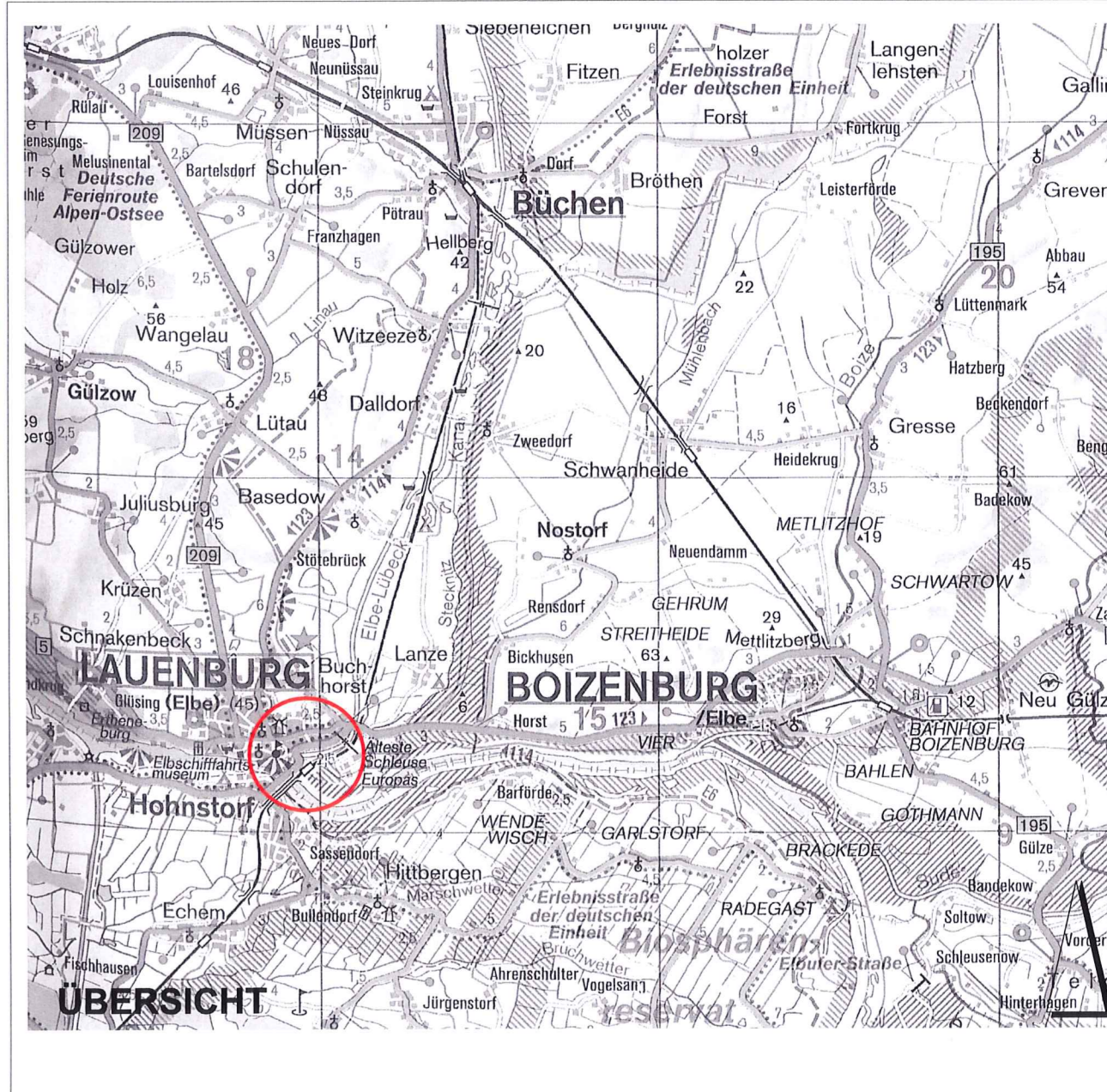
SATZUNG DER STADT LAUENBURG/ELBE ÜBER DIE 1. ÄND. BEBAUUNGSPLAN NR. 55

GEBIET :
"WASSERSPORTZENTRUM/ SÜDLICHE HAFENSTRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung geltenden Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 01.03.2017 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Lauenburg/Elbe, für das Gebiet :

"Wassersportzentrum/Südliche Hafenstraße"
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Hinweise :
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichnerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).



ARCHITEKT+PLANER HANS-JÖRG JOHANNSEN

Bornweg 13
21521 Dassendorf

Tel.: 04104 - 4845
e-mail: arch.joerg.johannsen@t-online.de

1. ÄND. DES BEBAUUNGSPLANES NR. 55 DER STADT LAUENBURG/ELBE
STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG