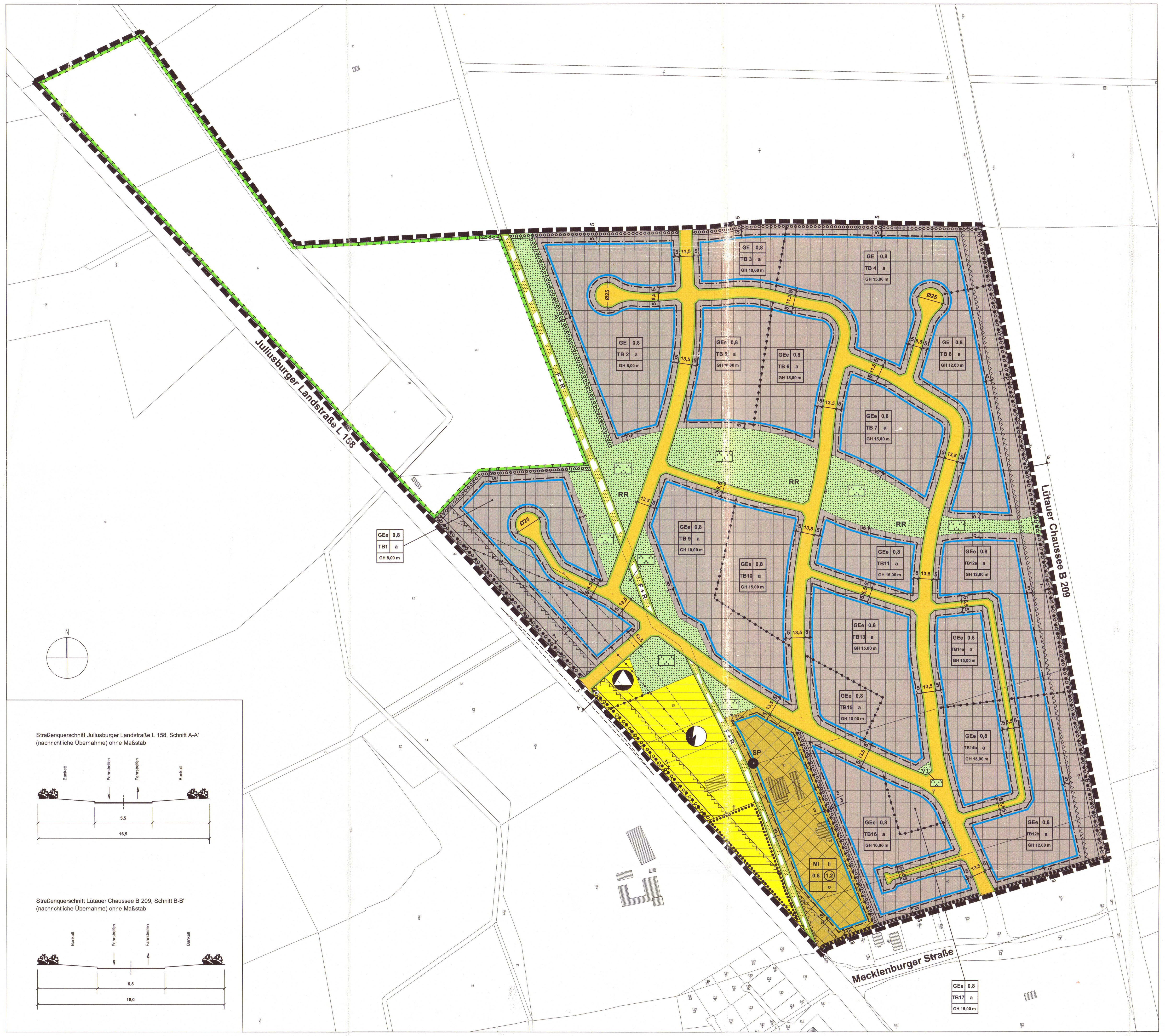
Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über den Bebauungsplan Nr. 74 "Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee"

Planzeichnung Teil A



Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- MI – Mischgebiet
- GE – Gewerbegebiet
- GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 – Grundflächenzahl GRZ
- (1,2) – Geschoßflächenzahl GFZ
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise
- Baugrenze
- GH10,00m – max. Gebäudehöhe

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F + R – Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Wertstoffsammelstelle
- SP – Schmutzwasserpumpstation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdische Stromleitung
- Freileitungsschutzbereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 14 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- RR – Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- TB1 – Teilbereiche
- G 1 – Grünfläche 1

Nachrichtliche Darstellungen

- Sichtdreieck
- A A' – Straßenquerschnitt

Text Teil B

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Teilbereichen TB 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 des Gewerbegebietes GE bzw. eingeschränkten Gewerbegebietes GEe sind Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke- und Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten- nur ausnahmsweise zulässig. (Rechtsgrundlage § 1 (5) bzw. (6) BauNVO)

1.2 In den Teilbereichen TB 1, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 und 17 des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe sind Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO -Anlagen für sportliche Zwecke- und Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO -Vergnügungsstätten- nicht zulässig. (Rechtsgrundlage § 1 (5) BauNVO)

1.3 In den Gewerbegebieten GE bzw. eingeschränkten Gewerbegebieten GEe sind Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig. (Rechtsgrundlage § 1 (6) BauNVO)

1.4 In den Teilbereichen 1, 2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 und 17 des Gewerbegebietes GE bzw. eingeschränkten Gewerbegebietes GEe sind Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO -Tankstellen- nicht zulässig. (Rechtsgrundlage § 1 (5) BauNVO)

1.5 Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. (Rechtsgrundlage § 1 (5) BauNVO)

1.6 Im Mischgebiet MI sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3, 4, 5, 7 und 8 BauNVO -Einzelhandelsbetriebs, sonstiges Gewerbe, Anlagen für sportliche Zwecke Tankstellen- und nach § 6 (3) BauNVO -Vergnügungsstätten- nicht zulässig. (Rechtsgrundlage § 1 (5) bzw. (6) BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 **Überschreitung der Grundflächenzahl**
In den Teilbereichen des Gewerbegebietes, des eingeschränkten Gewerbegebietes und des Mischgebietes ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage §19 (4) Satz 3 BauNVO)

2.2 **Höhe baulicher Anlagen**
In den Teilbereichen des Gewerbegebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes darf die Höhe der Gebäude über dem Bezugspunkt (siehe 2.2.1) gemäß folgender Tabelle nicht überschritten werden. Für den technischen Betrieb notwendige Anlagen und Bauteile sind hiervon ausgenommen, z.B. Schornsteine, Aufzüge u.ä..

Teilbereiche	max. Gebäudehöhe
TB 1, 2	8,00 m
TB 3, 5, 9, 15, 16	10,00 m
TB 8, 12	12,00 m
TB 4, 6, 7, 10, 11, 13, 14, 17	15,00 m

Liegt ein Grundstück in zwei Teilbereichen mit unterschiedlicher Höhenfestsetzung so gilt die Höhe die für mehr als 50 % der Grundstücksfläche festgesetzt ist (bei gleich großen Flächenanteilen sind die Höhen entsprechend der festgesetzten Flächen anzuwenden).
(Rechtsgrundlage § 18 BauNVO)

2.2.1 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKEF) darf bei ebenem Gelände nicht höher als 1,00 m über dem Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).

Der Bezugspunkt ist die endgültige Höhe des dem Grundstück im öffentlichen Straßenraum am nächsten liegenden Deckels der Schmutzwasserkontrollschächte im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt, bzw. bei einer **Hanglage des Grundstückes der Schnittpunkt mit der bergseitigen Traufseite.**

2.3 **Bauhöhenbeschränkung**
In der parallel zur oberirdischen 110 kV Versorgungsleitung gekennzeichneten Sicherheitszone gilt die dort angegebene Bauhöhenbeschränkung über dem natürlichen Gelände.

3 Bauweise

Abweichende Bauweise
Abweichend von der offenen Bauweise sind in den Teilbereichen des Gewerbegebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Baukörperlängen bis zu einer max. Gesamtlänge von 75,00 m zulässig. (Rechtsgrundlage § 22 (4) BauNVO)

4 Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

4.1 **Eingeschränkte Gewerbegebiete GEe**
Zum Schutz von Wohnbebauung innerhalb und außerhalb des Planungsbereiches vor Gewerbelärm werden die Emissionen von den eingeschränkten Gewerbegebietsflächen während der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) gemäß folgender Tabelle beschränkt (Festsetzung maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel).
(Rechtsgrundlage § 9 (1) 24 BauGB)

Teilfläche	Lw"* dB(A)	Teilfläche	Lw"* dB(A)
GEe 1	50	GEe 12b	40
GEe 5	50	GEe 13	45
GEe 6	50	GEe 14a	50
GEe 7	50	GEe 14b	45
GEe 9	45	GEe 15	45
GEe 10	45	GEe 16	40
GEe 11	50	GEe 17	40
GEe 12a	50		

* maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (Bezugsfläche S_0 = 1 qm)

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen Immissionsprognosen wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der max. zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach dem in der E DIN ISO 9613 - 2, Akustik, Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9163 - 2: 1996), Ausgabe September 1997 beschriebenen Verfahren,
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Immissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm zum Nachweis, dass die Beurteilungspegel aus dem realen Betrieb nicht über den zulässigen Beurteilungspegelanteilen liegen.

Grundlage für das Nachweisverfahren ist ebenfalls § 1 (4) Satz 1, Ziffer 2 BauNVO, da die Einhaltung der Gliederung auf andere Weise nicht nachprüfbar ist. Der Nachweis kann auf Immissionsorte beschränkt bleiben, die im Einwirkungsbereich der Anlage im Sinne der Nummer 2.2, TA Lärm liegen.

4.2 **Verminderung der Luftverunreinigung**
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen zur Verminderung der Luftverunreinigung, feste Brennstoffe wie Kohle, Holz und Torf nicht für Heizungs- und sonstige Feuerzwecke verwendet werden.
(Rechtsgrundlage § 9 (1) 23 und 24 BauGB)

5 Nicht überbaubare Flächen

Gemäß Bundesfernstraßen- bzw. Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein sind in den als nicht überbaubar gekennzeichneten Flächen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht zulässig. Der Abstand beträgt 20,0 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn.

6 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

6.1 **Erhalt von Gehölzbeständen**
Der in der Planzeichnung als zum Erhalt gekennzeichnete Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

6.2 **Streuobstwiese**
In der festgesetzten Fläche ist ein Bestand von mind. 1 Obstbaum je 150 qm auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

6.3 **Anlage eines Knicks am Nord- und Nordwestrand des Gewerbegebietes**
Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine Wallhecke mit den Mindestmaßen 3,0 m Böschungsfußbreite, 1,5 m Kronenbreite und 1,0 m Höhe anzulegen und in herkömmlicher Art und Weise zu pflegen. Am Knickfuß ist beidseitig jeweils eine Mulde von 0,50 m Breite und ein 0,50 m breiter Landschaftsrasenstreifen anzulegen. Der Knick hat aus drei Gehölzreihen zu bestehen, der Abstand zwischen den Gehölzen in den Reihen hat 1,00 m - 1,50 m zu betragen. Mindestens je 25 laufende Meter Knicklänge ist ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind die Gehölze der Pflanzliste in der genannten Mindestqualität zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Maßnahme ist als Sammel-Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen im Plangebiet zuzuordnen. (Rechtsgrundlage § 9 (1a) BauGB)

Empfohlene Pflanzliste Festsetzungen 6.3 und 7.3.10:

Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Stieleiche	*Quercus robur*

im Niederungsbereich unter Beimischung von:

Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Grauweide	*Salix cinerea*
Moor-Birke	*Betula pubescens*
Ohr-Weide	*Salix aurita*
Schwarz-Erle	*Alnus glutinosa*
weitere Weiden-Arten	*Salix spec.*

Mindestqualität:
Heister/Heckenpflanzen/Sträucher 2 x v., o.B., H 60 -100
v. = verpflanzt, o.B. = ohne Ballen, H = Höhe in cm

6.4 **Anlage der öffentlichen Grünflächen**
Auf den öffentlichen Grünflächen außerhalb der ausgewiesenen Pflanzflächen sind zu mindestens 20% der Fläche Gehölzpflanzungen gemäß der Auswahl der Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 200 qm Pflanzfläche ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum gemäß der Auswahl der Pflanzliste in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzung hat gruppenartig zur Raumstrukturierung zu erfolgen. Bestehende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
Im Freileitungsschutzbereich sind nur Gehölze bis zur Kategorie Großsträucher zulässig, hochwüchsige Bäume dürfen hier nicht angepflanzt werden.

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14
v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm
Sträucher 2 x v., o.B., 60-100
v. = verpflanzt, o.B. = ohne Ballen

Rasenartige Flächen sind als Mähwiese anzulegen und maximal 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Düngung ist nicht zulässig. Fußwege sind nur in nicht voll versiegelnder Ausführung zulässig. Die Festsetzungen schließen die Anlage von Regenwasserentsorgungsanlagen nicht aus. Die Anlage öffentlicher Grünflächen ist als Sammel-Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen im Plangebiet zuzuordnen. (Rechtsgrundlage § 9 (1a) BauGB)

6.5 **Anpflanzung von Gehölzen - Erschließungsstraßen mind. 13,5 m breit**
Entlang der Nord-Süd gerichteten, 13,5 m breiten Erschließungsstraßen ist zum Aufbau einer Allee mindestens je laufende 35 m beidseitig je ein Laubbaum der angegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Auf den übrigen mind. 13,5 m breiten Erschließungsstraßen ist mindestens je angefangene 450 qm Verkehrsfläche ein Laubbaum der angegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Freileitungsschutzbereich ist auf die Pflanzung von Straßenbäumen zu verzichten.
Die einzelnen Pflanzstandorte haben mindestens eine offen zu haltende Fläche von 6,0 m² aufzuweisen und sind mit einer geeigneten dauerhaften Begrünung (Gehölzunterpflanzung) zu versehen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualitäten:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 14-16
v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang

6.6 **Anpflanzung von Gehölzen - Erschließungsstraßen unter 13,5 m breit**
Entlang der Nord-Süd gerichteten, weniger als 13,5 m breiten Erschließungsstraßen ist mindestens je laufende 35 m ein Laubbaum der angegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Freileitungsschutzbereich ist auf die Pflanzung von Straßenbäumen zu verzichten.
Die einzelnen Pflanzstandorte haben mindestens eine offen zu haltende Fläche von 6,0 m² aufzuweisen und sind mit einer geeigneten dauerhaften Begrünung (Gehölzunterpflanzung) zu versehen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualitäten:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 14-16
v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang

6.7 **Gestaltung privater Stellplätze**
Je 5 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum der Mindestqualität, Hochstamm 3 x v., m.B., STU 14-16, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zukünftig gleichwertig zu ersetzen. Im Freileitungsschutzbereich ist auf die Pflanzung von hochwüchsigen Bäumen zu verzichten.
Die einzelnen Pflanzstandorte haben eine offen zu haltende Fläche von mindestens 6,0 m² aufzuweisen und sind mit einer geeigneten dauerhaften Begrünung (Gehölzunterpflanzung) zu versehen.

v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm

Empfohlene Pflanzliste Festsetzungen Nr. 6.5, 6.6 und 6.7:

Apfeldorn	*Crataegus lavallei*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Rotdorn	*Crataegus laevigata*
Stieleiche	*Quercus robur*
Süßkirsche	*Prunus avium*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*

6.8 **Umsetzung der Pflanzpflichten / öffentliche Fläche**
Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen hat jeweils in den betroffenden Bauabschnitten möglichst parallel zur Herstellung der Erschließungsstraßen, spätestens jedoch in der jeweils darauffolgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.

Der Knick am Nord- u. Nordwestrand des Geländes ist innerhalb des ersten Bauabschnittes parallel zur Herstellung der Erschließungsstraßen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode (01.11.-15.04.) aufzusetzen und zu bepflanzen.

6.9 **Anlage von Pflanzflächen**
- östlicher und westlicher Gebietsrand sowie zur Nutzungstrennung
Auf der an der West- sowie an der Ostgrenze des Plangebietes sowie an der Grenze zwischen Wohn- und eingeschränktem Gewerbegebiet ausgewiesenen Pflanzfläche sind einheimische, standortgerechte Gehölze in Form von Sträuchern bzw. Hochstämmen gemäß der Auswahl der Pflanzliste zu pflanzen. Insgesamt sind 70% der Pflanzfläche gruppenartig zu bepflanzen. Mindestens je 200 qm Pflanzfläche ist ein Hochstamm zu setzen. Die Pflanzung hat derart zu erfolgen, dass Durchblicke gewährleistet sind. Die nicht mit Gehölzen bestandene Fläche ist als Mähwiese extensiv zu pflegen und von Gehölzaufwuchs freizuhalten.
Im Freileitungsschutzbereich sind nur Gehölze bis zur Kategorie Großsträucher zulässig, hochwüchsige Bäume dürfen hier nicht angepflanzt werden.

Mindestqualität:
Hochstämme 2 x v., o.B. STU 10-12
Sträucher 2 x v., o.B., H 60-100
v. = verpflanzt, o.B. = ohne Ballen, STU = Stammumfanng, H = Höhe

6.10 **Anpflanzung von Gehölzen**
- nordwestlicher Gebietsrand zur Augraben-Niederung
An der nordwestlichen Grenze zur Augraben-Niederung hin ist flächendeckend und dichtwachsend ein Gehölzstreifen mit standortgerechten Laubgehölzen der Pflanzliste von 5 m Breite zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bestehende Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.

6.11 **Grundstücksbegrünung Gewerbegebiet**
Mindestens 10 % der Baugrundstücke der Teilbereiche 1-17 sind mit Gruppen aus standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß der Auswahl der Pflanzliste zu bepflanzen und mindestens 5 % der Baugrundstücke sind extensiv als Mähwiese anzulegen. Je angefangene 200 qm Pflanzfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Im Freileitungsschutzbereich sind nur Gehölze bis zur Kategorie Großsträucher zulässig, hochwüchsige Bäume dürfen hier nicht angepflanzt werden.
Auf die flächenbezogenen Pflanzvorschriften sind die Flächen anzurechnen, auf denen Maßnahmen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.9 und 6.10 vorgeschrieben sind und/oder begrünte Dächer im Verhältnis 1 : 1,5 (zu begrünende Fläche : Dachfläche) und Wandflächen im Verhältnis 1 : 3 (zu begrünende Fläche : Wandfläche). Die Mahd der als Mähwiesen genutzten Bereiche hat ein- bis zweimal jährlich zu erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

Die Pflanzflächen und Mähwiesen sind jeweils im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken anzulegen.

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 10-12
Sträucher 2 x v., o.B., H 60-100
v. = verpflanzt, m./o.B. = mit/ohne Ballen, STU = Stammumfang in cm, H = Höhe in cm

Empfohlene Pflanzliste für die Festetzungen Nr. 6.4, 6.9, 6.10 und 6.11:

Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	Hecken-Rose	*Rosa canina*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*	Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	Bibernell-Rose	*Rosa pimpernellifolia*
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*	Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Gewöhnliche Esche	*Fraxinus excelsior*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Gew. Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	Haselnuss	*Corylus avellana*
Silber-Weide	*Salix alba*	Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*	Kornelkirsche	*Cornus mas*
Holz-Apfelbaum	*Malus silvestris*	Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Mehlbeere	*Sorbus aria*	Ohr-Weide	*Salix aurita*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*	Grau-Weide	*Salix cinerea*
		Purpur-Weide	*Salix purpurea*

6.12 **Fassadenbegrünung - Gewerbegebiet**
Die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 300 qm Fassadenfläche sind zu mindestens 1/3 dauerhaft zu begrünen, soweit diese nicht schon durch eine mindestens 6 m breite Hecken-/ Gehölzpflanzung (in max. 6 m Entfernung vom Gebäude) eingegrünt sind.

Empfohlene Pflanzliste:

Südwände

Pfeifenwinde	*Aristolochia macrophylla*
Akebie	*Akebia quinata*
Geißblatt	*Lonicera caprifolia*
Wilder Wein	*Parthenocissus quinquefolia*
Echter Wein	*Vitis-Hybriden*
Blauregen	*Wisteria sinensis*

Nord- und Westwände

Gemeiner Efeu	*Hedera helix*
Kletterspindelstrauch	*Euonymus fort. radicans*
Immergrüne Heckenkirsche	*Lonicera henryii*

Ostwände
immergrün

Gemeiner Efeu	*Hedera helix*
Kletterspindelstrauch	*Euonymus fort. radicans*
Immergrüne Heckenkirsche	*Lonicera henryii*

sommergrün

Knöterich	*Polygonum aubertii*
Pfeifenwinde	*Aristolochia macrophylla*
Akebie	*Akebia quinata*
Geißblatt	*Lonicera caprifolia*
Wilder Wein	*Parthenocissus quinquefolia*
Echter Wein	*Vitis-Hybriden*
Blauregen	*Wisteria sinensis*

6.13 **Anpflanzung von Gehölzen - Mischgebiet**
Auf den privaten Baugrundstücken des MI-Gebietes ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der angegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14
v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm

Empfohlene Pflanzliste:

Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Gewöhnliche Esche	*Fraxinus excelsior*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Holz-Apfelbaum	*Malus silvestris*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Süß-Kirsche	*Prunus avium*
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Obstgehölze	

6.14 **Umsetzung der Pflanzpflichten / private Flächen**
Die Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken hat spätestens in der auf den Bezug des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

7.1 **Oberflächenbefestigung**
Die Oberflächenbefestigung von öffentlichen und privaten Freiflächen, die als Fuß- und Radwege, Zufahrten, Hofflächen, Stellplatzflächen genutzt werden und auf denen ein Austreten wasser-/bodengefährdender Stoffe ausgeschlossen ist, sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. grobfugiges Pflaster, Rasenstein, Schotterrasen) zu erstellen. Hiervon ausgenommen sind Flächen die einer erhöhten Tragfähigkeit bedürfen.
Flächen, bei denen die Gefahr des Austretens von wasser-/bodengefährdenden Schadstoffen besteht, sind zu versiegeln.

7.2 **Wiederverwendung von Boden**
Abgetragener Boden ist in geeigneter Weise wieder zu verwenden. Bei Bodenauftrag ist die natürliche Bodenschichtung nachzubilden.

7.3 **Renaturierung der Augraben-Niederung**
Die Festsetzungen 7.3 gelten, soweit der Pflege- und Entwicklungsplan zur Augraben-Niederung keine anderen Maßnahmen bestimmt.

7.3.1 **Verschluss von Drainagen**
Vor Durchführung der Renaturierungsmaßnahmen sind auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Augraben-Niederung eventuell vorhandene Drainagen zu verschließen.

7.3.2 **Erhalt von Gehölzen**
Auf der Fläche bestehende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

7.3.3 **Verlaufsänderung des Augrabens**
Wiederherstellung eines naturnahen Bachverlaufes durch Uferabflachung mit Bermen und Förderung der Selbstentwicklung des Augrabens. Wasserrechtliche Genehmigungserfordernisse bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

7.3.4 **Anpflanzung von Ufergehölzen**
Am Augrabenufer sind entsprechend dem Grünordnungskonzept gruppenweise Schwarz-Erlen *(Alnus glutinosa)*, gemischt mit einem Anteil von 10% Gemeiner Esche *(Fraxinus excelsior)*, der Mindestqualität 3 j. verpflanzte Sämlinge, zu pflanzen.

7.3.5 **Anlage von Säumen**
Zum Augraben hin ist beiderseits des Ufers ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen anzulegen, der nicht beweidet und vor Viehtritt geschützt wird. Er ist maximal 1 mal pro Jahr, mindestens jedoch alle 5 Jahre, in der Zeit von Juli bis Oktober zu mähen.
Entlang von Knicks, Straßen und Wegen, an Gehölzbeständen, Kleingewässern und zu Acker- bzw. Grünlandflächen hin sind je nach Erfordernis mindestens 1 m und maximal 10 m breite unbewirtschaftete Säume zu entwickeln. Die Saumflächen sind abhängig von der Vegetationsentwicklung maximal 1 mal pro Jahr, mindestens jedoch alle 5 Jahre, in der Zeit von Juli bis Oktober zu mähen.

Das Mähgut ist zu entfernen, eine Düngung ist nicht zulässig.

7.3.6 **Anlage von Kleingewässern**
In der Sukzessionsfläche sind mindestens zwei Klein- oder Kleinstgewässer anzulegen: Größe bis 100 qm, Tiefe bis 0,50 m, mit Böschungsneigung abhängig vom Bodenmaterial 1:10 an Flachufern und 1:1 bis 1:3 an Steilufern. Ausbildung der Ufer in geschwungener Linienführung.
Die Nordufer sind gruppenartig mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen gemäß der Auswahl der Pflanzliste der Festsetzung 7.4 zu bepflanzen.

7.3.7 **Gewässerpflege**
An den Ufern des Augrabens und der neu anzulegenden Kleingewässer ist eine sukzessive Entwicklung anzustreben.
Die Ufer des Augrabens und die neu angelegten Kleingewässer sind zur Aushagerung in den ersten Jahren 2 mal pro Jahr in der Zeit von Juli bis Oktober in ca. 15 m langen Abschnitten wechselseitig zu mähen. In die Gewässer gelangtes Mähgut ist zu entfernen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Nach erfolgter Aushagerung soll die Mahd in größeren Zeitabständen je nach Vegetationsentwicklung in der Zeit von Juli bis Oktober in ca. 15 m langen Abschnitten wechselseitig erfolgen.

7.3.8 **Entwicklung der Sukzessionsfläche**
Die Acker- und Grünlandflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und von jeglicher Nutzung freizuhalten.
Die Anlage von Spiel- und Sportflächen und vergleichbarer Aufenthaltsflächen sowie Wegenutzungen ist nicht zulässig. Bodenaufschüttungen sind nicht zulässig.

7.3.9 **Anlage von Feldgehölzinseln**
Anlage von lockeren Feldgehölzinseln unterschiedlicher Größe gemäß der Darstellung des Grünordnungskonzepts. Die Anpflanzung ist zur Entwicklung des Bestandes gegen Wildverbiss mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Pflanzung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in gestuftem Aufbau mit Mantelzone (Sträucher und Bäume 2. Ordnung) und Kernzone (Bäume 1. und 2. Ordnung) gemäß der Auswahl der Pflanzliste.

Empfohlene Pflanzliste:

Kernzone:

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Gewöhnliche Esche	*Fraxinus excelsior*
Hänge-Birke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Holz-Apfelbaum	*Malus sylvestris*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Stieleiche	*Quercus robur*
Süß-Kirsche	*Prunus avium*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Wildbirne	*Pyrus communis*

Mantelzone:

Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Gewöhnliche Esche	*Sorbus aucuparia*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*
Hänge-Birke	*Betula pendula*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Holz-Apfelbaum	*Malus sylvestris*
Hundsrose	*Rosa canina*
Kreuzdorn	*Rhamnus catharitica*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Wildbirne	*Pyrus communis*

Mindestqualitäten:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 10-12
Heister/Sträucher 2 x v., o. B., H 60-100
v. = verpflanzt, o. B./m.B. = ohne/mit Ballen, STU = Stammumfang, H = Höhe in cm

7.3.10 **Knickergänzung Juliusburger Landstraße**
Entlang der Juliusburger Landstraße ist die vorhandene Wallhecke mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu ergänzen. Der Knick hat aus drei Gehölzreihen zu bestehen, der Abstand zwischen den Gehölzen in den Reihen hat 1,00 m - 1,50 m zu betragen. Mindestens je 25 laufende Meter Knicklänge ist ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind die Gehölze der Pflanzliste der Festsetzung 6.3 in der genannten Mindestqualität zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

7.3.11 **Zuordnung**
Die Herstellung der Fläche der Festsetzung 7.3 ist als Sammel-Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen im Baugebiet zugeordnet.
(Rechtsgrundlage § 9 (1a) BauGB)

7.3.12 **Umsetzung der Maßnahmen**
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen der Festsetzungen 7.3.1 bis 7.3.10 hat möglichst parallel zur Herstellung der Erschließungsstraßen des 1. Bauabschnittes, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.

7.4 **Regenwasserbewirtschaftung**
Ist zur Bewirtschaftung des unbelasteten Regenwassers die Errichtung von Regenrückhaltebecken erforderlich, sind diese in die öffentlichen Grünflächen außerhalb der Augraben-Niederung zu integrieren. Ein Rückhaltebecken darf jeweils maximal eine Fläche von 1.500 qm in Anspruch nehmen. Die Ausbildung der Becken hat naturnah zu erfolgen.

1. Ausbildung der Rückhaltebecken in geschwungener Linienführung mit flacheren Böschungsbereichen. Der Charakter natürlicher Bodenvertiefungen ist nachzuahmen. Der Übergang zwischen Böschung und Sohle ist auszurunden.
2. Flachwasserzonen sind auszubilden und mit standortgerechten Arten der Röhrichtzone zu bepflanzen oder der Eigenbegrünung zu überlassen.
3. Die Ufer sind abschnittsweise und gruppenartig unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen.
4. Flachere Teilbereiche der Böschung sind höchstens einmal im Jahr im Herbst ab dem 15. September gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen.

Empfohlene Pflanzliste Festsetzungen Nr. 7.3.6 und 7.4:

Bruch-Weide	*Salix fragilis*
Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Gewöhnliche Esche	*Fraxinus excelsior*
Gewöhnlicher	*Viburnum opulus*
Schneeball	*Salix cinerea*
Grau-Weide	*Corylus avellana*
Haselnuss	*Euonymus europaeus*
Pfaffenhütchen	*Salix purpurea*
Purpur-Weide	*Prunus spinosa*
Schlehe	*Sambucus nigra*
Schwarzer Holunder	*Alnus glutinosa*
Schwarz-Erle	*Salix alba*
Silber-Weide	*Quercus robur*
Stiel-Eiche	*Prunus padus*
Traubenkirsche	

Mindestqualität:
Heister/Heckenpflanzen/Sträucher 2 x v., o.B., H 60-100
v. = verpflanzt, o.B. = ohne Ballen, H = Höhe in cm

Örtliche Bauvorschrift
gem. § 92 LBO

1 Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen sind oberhalb der Traufe bzw. Oberkante von Flachdächern bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Für Werbeanlagen von Tankstellen sind Ausnahmen zulässig.

1.2 Unzulässig ist bewegliche Werbung jeglicher Art, wie z.B. Lauf-, Dreh-, Wechsel-, Blinklicht- oder Ballonwerbung. Ausgenommen sind Masten für Flaggen.

2 Fassaden
Für die nach Westen, Norden und Osten orientierten Fassaden der Gebäude auf den Grundstücken an der Grenze des Geltungsbereiches sind helle Fassadenfarben mit einem Hellbezugswert von 70 - 90 % nicht zulässig.

3 Nebenanlagen auf der öffentlichen Grünfläche G 1
Für bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sowie sonstige zulässige bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung der Grünfläche vereinbar sind, sind nur geneigte Dächer zulässig. Für die geneigten Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Begrünte Dächer, Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig und deshalb hiervon ausgenommen. Glasierte und glänzende Dachsteine sind ausgeschlossen. Bei engobierten Dachpfannen muß die Farbe der Engobe dem festgesetzten Farbfächer entsprechen.

Die Fassaden sind in Mauerwerk oder als Putzfassaden in den Farben Rot, Rotbunt, Rotbraun Hellbezugswert 10 - 30 % zu errichten.

Hinweise:

- Es dürfen keine direkten Zufahrten und Zugänge zu den freien Strecken der Straßen des überörtlichen Verkehrs (B 209 und L 158) angelegt werden.
- Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder für die Annäherungssicht sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.
- In Teilbereichen des Planungsgebietes muss mit relativ hohen Grund- bzw. Schichtenwasserständen gerechnet werden. Für unterkellerte Konstruktionen sind je nach Tiefenlage wasserdruckhaltende Wannen vorzusehen.
- Es werden gezielte Baugrunduntersuchungen vor Baubeginn angeraten, um an den jeweiligen Standorten detaillierte Kenntnisse über die Möglichkeit und Bemessung von Versickerungsanlagen bzw. die sonstigen Erfordernisse und insbesondere die vor Ort vorhandenen Grund- und Schichtenwasserverhältnisse zu erhalten. Mit lokal stark variierenden Bodenverhältnissen, hoch anstehendem Schichtenwasser, Hangaustrittswasser etc. muss gerechnet werden.
- Regenwasserbewirtschaftung
  - Aufgrund der Lage des Plangebietes im Wasserschongebiet ist bei der Ableitung der anfallenden Oberflächen- und Schmutzwasser der Schutz des Grundwassers durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten. Dies ist insbesondere bei der Lagerung bzw. produktionsbedingten Verwendung von boden- oder wassergefährdenden Stoffen zu beachten.
  - Die in den Baugebieten anfallenden Niederschlagswässer sind möglichst zu versickern bzw. in Regenrückhaltebecken aufzufangen und geregelt dem Vorfluter zuzuleiten.
- Dachbegrünung
  Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird die Begrünung der Dachflächen ausdrücklich empfohlen. Hinweise hierzu enthält der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan. Dachbegrünungen sind auf die Begrünungsvorschriften im Baugebiet anrechenbar (s. hierzu textliche Festsetzung Nr. 6.10).
- Brauchwassernutzung
  Aus Gründen der Ressourcenschonung wird den Gewerbebetrieben die Prüfung der Nutzung des Regenwassers innerhalb eines Brauchwasserkreislaufes empfohlen. Hierdurch kann die Abflussmenge der versiegelten Flächen reduziert werden, zudem wirkt diese Maßnahme der steigenden Gefährdung durch Grundwasserabsenkungen u.a. aufgrund von Trinkwasserförderung entgegen.

Rechtsgrundlage ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 1. 1990 (BGBl. S. 132).

Präambel

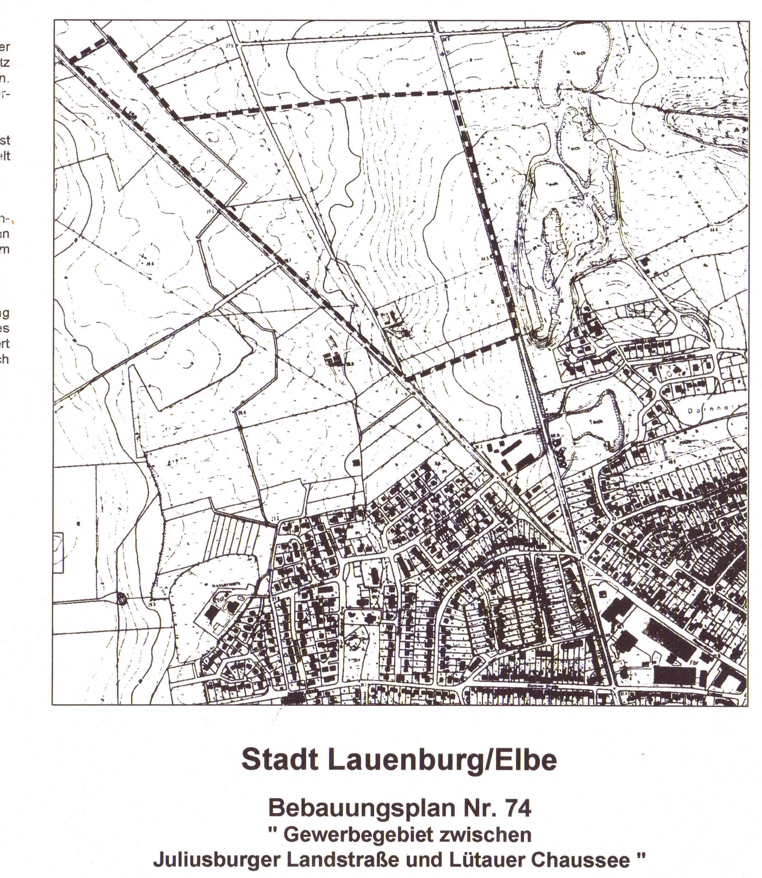
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBL.S. 2141), in der zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung geltenden Fassung, sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H.47), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.09.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74 "Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.05.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.06.1999 erfolgt.
   Lauenburg/E., den 30. 12. 2002 — Bürgermeister
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 (1) BauGB ist am 24.02.2000 durchgeführt worden.
   Lauenburg/E., den 30.12.2002 — Bürgermeister
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.05.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Lauenburg/E., den 30. 12. 2002 — Bürgermeister
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 09.12.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Lauenburg/E., den 30.12.2002 — Bürgermeister
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.01.2003 bis 05.02.2003 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht können, am 27.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Lauenburg/E., den 06.02.2003 — Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand am 30.09.03 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
   Ratzeburg, den 03.12.03 — Katasteramt
7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.09.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Lauenburg/E., den 30.09.2003 — Bürgermeister
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.09.2003 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 24.09.2003 gebilligt.
   Lauenburg/E., den 30.09.2003 — Bürgermeister
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.
   Lauenburg/E., den 10.12.2003 — Bürgermeister
10. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB 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 11.12.03. ortsüblich bekanntgemacht 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 § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist am 13.12.03 in Kraft getreten.
    Lauenburg/E., den 22.12.03. — Bürgermeister

Stadt Lauenburg/Elbe

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Stadt Lauenburg/Elbe

Bebauungsplan Nr. 74
" Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee "

Maßstab 1 : 2.000
Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

B N — NOVEMBER 2003

Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung
A. Bittner, Dr. U. Bittner, R.-D. Nerenberg
Hildesheimer Str. 173, 30173 Hannover Tel. 0511/98 49 10 Fax /83 19 94