

SATZUNG DER STADT LAUENBURG/ ELBE ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 85 "REEPERBAHN - NÖRDLICHES GEWERBEZENTRUM"

für das Gebiet nördlich des Gewerbeentrums Reeperbahn, östlich der Lütauer Chaussee, westlich der Reeperbahn

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 18.12.2019 folgende Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 "Reeperbahn - nördliches Gewerbezentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Auf Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 11.02.2019 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

2. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 11.02.2019 und am 08.04.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.08.2019 bis 25.09.2019 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 ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.08.2019 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.

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 16.08.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lauenburg/Elbe den 07. Aug. 2020
(Ort, Datum, Siegel)  Bürgermeister

5. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 29.01.2020, in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 24.02.2020
(Ort, Datum, Siegel)  Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.12.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 18.12.2019 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Lauenburg/Elbe den 07. Aug. 2020
(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 10. Aug. 2020
(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, sind am 13. Aug. 2020 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 am 14.08.2020 in Kraft getreten.

Lauenburg/Elbe den 13. Aug. 2020
(Ort, Datum, Siegel)  Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BauNVO).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)

| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO)

GH max. 49,50 m ü. NHN maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

□ Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

Verkehrsflächen

↔ Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—◆— unterirdische Sanitär-Grundleitung (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Grünflächen

P private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

••••• Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

☐ (GFL) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, vgl. textliche Festsetzungen)

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

● Schutz und Erhalt von gemäß § 30 BNatSchG geschützten Alleebäumen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung mit Zweckbestimmung	
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Gebäudehöhe ü. NHN
Bauweise	zul. Zahl der Vollgeschosse

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

-  vorhandene Grundstücksgrenzen
-  Flurstücksnummern
-  vorhandene Gebäude mit Hausnummer
-  Bemaßung in Metern

Text (Teil B)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB, §§ 6 und 11 BauNVO)
1.1 Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.800 m² mit den Hauptsortimenten Lebensmittel und Getränke. Davon kann eine Kleinfläche von bis zu 150 m² an eine weitere Konzession (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung z.B. Backshop) vermietet werden. Zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente sind nur auf einer Fläche von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Folgende Sortimente gelten im Sinne dieser Festsetzung als zentrenrelevant:
 Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
 Kunst, Antiquitäten
 Baby- & Kinderartikel
 Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
 Foto, Optik
 Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel
 Kunstgewerbe
 Musikalienhandel
 Uhren, Schmuck
 Spielwaren, Sportartikel
 Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

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

2.1 Im Sondergebiet "Einzelhandel" dürfen Gebäude eine maximale Höhe von 49,50 m über Normalhöhennull nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe sind Schornsteine, Antennen, Photovoltaikanlagen, technische und sonstige Dachaufbauten nicht zu berücksichtigen.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im Sondergebiet "Einzelhandel" durch die Grundflächen von baulichen Nebenanlagen sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, die Länge der Gebäude darf jedoch 50 m überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einkaufswagen- und Müllplatzeinhausungen sowie Carports und Geräteräume. Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen auf Sondergebietsflächen zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. Nr. 21 BauGB)

Die mit GFL gekennzeichneten Flächen, sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6. **Flächen mit Bindung für den Erhalt von Einzelbäumen** (§ 9 Abs. Nr. 25 b.) BauGB
 6.1 Alle Einzelbäume innerhalb der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Einzelbäumen ist an gleicher Stelle, bzw. im Umkreis von 10 m gleichartiger Ersatz (mit einem Stammdurchmesser von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

6.2 Die Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen/private Grünfläche darf im nördlichen Bereich im Übergang zum Flurstück 57/30 durch einen maximal 1,50 m breiten Weg unterbrochen werden.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 LBO Schleswig-Holstein)

1. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m höher hergestellt werden, als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche Reeperbahn.

2. Die Dachflächen von Dächern sind in nicht hoch glänzender Pfannendeckung in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit auszuführen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen. Pultdächer und Gründächer sind zulässig.

3. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. An Gebäuden sind Werbeanlagen an allen senkrechten Fassaden zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden wird auf 3,00 m, die Gesamtfläche je Werbeanlage am Gebäude auf 5,50 m² beschränkt. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Gesamthöhe von 6,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Ihre Größe ist auf maximal 10 m² beschränkt. Dies gilt nicht für Anlagen aus Fahnenmast und Flaggen. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten.

4. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über Gelände zulässig.

5. Gemäß § 82 Abs. 1 Nr.1 LBO Schleswig-Holstein handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 82 Abs. 3 LBO Schleswig-Holstein mit einer Geldbuße geahndet werden.

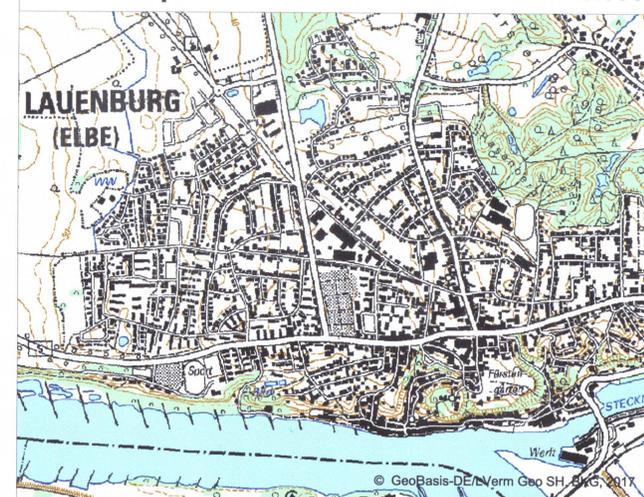
Hinweise

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Gehölzfallungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen den 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Übersichtsplan

M 1:10.000



Stadt Lauenburg/ Elbe
Kreis Herzogtum Lauenburg

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 "Reeperbahn - Nördliches Gewerbezentrum"

mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

Urschrift -Februar 2020-



Stadt Lauenburg/ Elbe
Amtsplatz 6, 21481 Lauenburg/Elbe
Tel. 04153/5909-0

Planverfasser:

cappel + krantzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040-38037567-0
mail@ck-stadtplanung.de