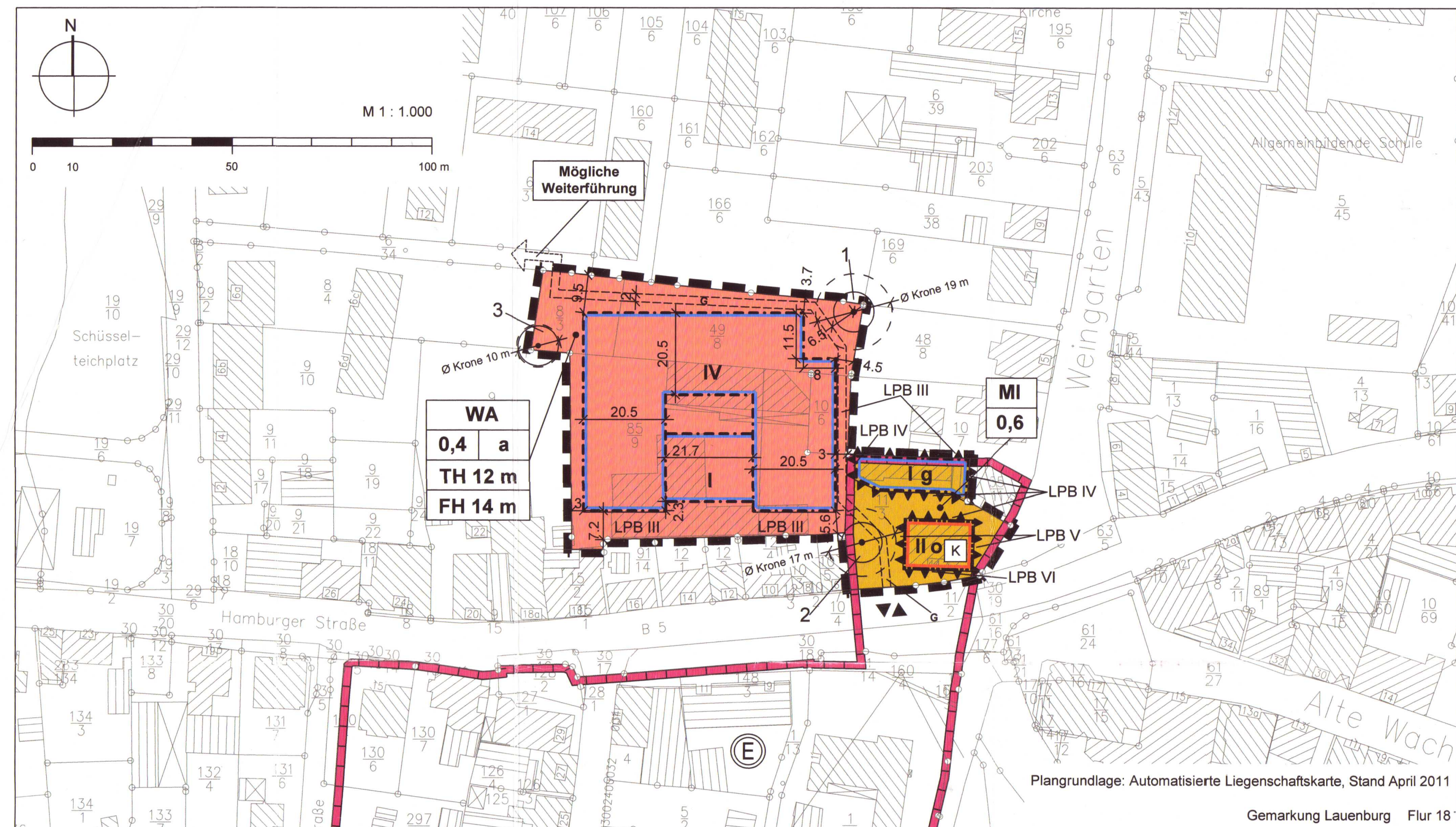


TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466).



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO
- MI** Mischgebiet § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung 1.1) § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
- z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
- TH 12 m** Traufhöhe in m als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.1) § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
- FH 14 m** Firsthöhe in m als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.1) § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baulinie** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO
- Baugrenze** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO
- Offene Bauweise** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
- Geschlossene Bauweise** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs. 3 BauNVO
- Abweichende Bauweise** Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m zulässig sind § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- Einfahrt / Ausfahrt** § 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.11 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Erhaltung:** Baum mit Nummer und Kronendurchmesser (siehe textliche Festsetzung 1.7) § 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** § 9 Abs.7 BauGB
- Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche** (s. textliche Festsetzung 1.4) § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Zonen der Lärmpegelbereiche III bis VI** (s. textliche Festsetzungen 1.5 und 1.6) § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Geltungsbereich** - Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - Ortsgestaltungssatzung gem. § 84 LBO (z.Zt. in Überarbeitung)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt** (hier: einfaches Kulturdenkmal gem. §1 DSchG)
- Vorhandene Grundstücksgrenzen**
- Bemaßung in m** z.B. 3
- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude**
- Flurstücksnummer** z.B. 13

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH

1.1 Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätzen und ihren Zufahrten ist im Mischgebiet bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 zulässig.

1.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist je 500 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm aus folgender Pflanzliste zu pflanzen:

- Feldahorn - Acer campestre
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Rotbuche - Fagus sylvatica
- Esche - Fraxinus excelsior
- Vogelkirsche - Prunus avium
- Stieleiche - Quercus robur
- Winterlinde - Tilia cordata
- Stadtulme - Ulmus hollandica ("Commelin", "Dodoens").

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² herzustellen.

1.4 Die Fläche für Gehrecht dient der Allgemeinheit und umfasst auch die Befugnis der Stadt Lauenburg / Elbe hier einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Die örtliche Lage der Fläche für Gehrecht kann entsprechend der Erschließungserfordernisse variiert werden.

1.5 Im allgemeinen Wohngebiet sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien vor den mit Lärmpegelbereich III (LPB III) gekennzeichneten Fassaden durch geeignete Maßnahmen (z.B. Teil- oder Vollverglasungen) so weit zu schützen, dass der Beurteilungspegel am Tag nicht über 55 dB(A) liegt. Der konkrete Nachweis ist im Rahmen der weiteren Objektplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

1.6 Im Plangebiet sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile in den festgesetzten Lärmpegelbereichen müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:

Lärmpegelbereich (LPB):	resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils:	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume
III (Außenlärm tags 61-65 dB(A))	> = 35 dB(A)	> = 30 dB(A)
IV (Außenlärm tags 66-70 dB(A))	> = 40 dB(A)	> = 35 dB(A)
V (Außenlärm tags 71-75 dB(A))	> = 45 dB(A)	> = 40 dB(A)
VI (Außenlärm tags 76-80 dB(A))	> = 50 dB(A)	> = 45 dB(A)

Die Lärmpegelbereiche entlang der Baugrenzen gelten auch für Gebäudefassaden, die nicht unmittelbar auf, sondern hinter den Baugrenzen liegen (wenn also Gebäude die Baufelder nicht vollständig ausfüllen).

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R_{w, res} bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe 1989.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Zimmern, in denen geschlafen wird, ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

Die genannte DIN-Norm kann zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Stadt Lauenburg / Elbe während der Dienststunden eingesehen werden.

1.7 Die Bäume Nr. 1, 2 und 3 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Anpflanzung eines Baumes der gleichen Art in der Qualität 3 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen. Die Bäume Nr. 1 und 2 sind in einem Stammumfang von 30-35 cm nachzupflanzen, der Baum Nr. 3 mit einem Stammumfang von 20-25 cm. Der neue Standort darf max. 10 m vom derzeitigen abweichen.

Der gesamte Kronenbereich des Baumes Nr. 1 ist von Belastungen wie Bebauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten und während der Bauzeit durch Verbau zu schützen. Leitungsverlegung und Geländeabsenkungen oder -erhöhungen sind hier unzulässig. Eine Ausnahme bildet die Fläche für ein Gehrecht nach Festsetzung Nr. 1.4.

Im Kronenbereich des Baumes Nr. 2 sind das Befahren des Wurzelbereiches und Materiallagerungen im Wurzelbereich nur nach Einbau sogenannter Baggermatratzen gemäß der DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege Nr. 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS LP4) zulässig. Auf diese Schutzmaßnahmen kann im Bereich der bestehenden Oberflächenbefestigung verzichtet werden, solange diese vorhanden ist. Geländeänderungen und Leitungsverlegung sind nur dann zulässig, wenn die Lebensfähigkeit z.B. durch technische Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Im Kronenbereich des Baumes Nr. 3 sind das Befahren des Wurzelbereiches und Materiallagerungen im Wurzelbereich nur nach Einbau sogenannter Baggermatratzen gemäß DIN 18920 und RAS LP4 zulässig.

Während der Bauphase sind alle zur Erhaltung festgesetzten Bäume gemäß DIN 18920 und RAS-LP4 einzuzäunen.

1.8 An den drei zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind insgesamt drei Quartierkästen für Fledermäuse sowie an verbleibenden Gebäuden weitere insgesamt drei Quartierkästen vor Vorhabenbeginn zu installieren (jeweils je einen für die Zwergfledermaus, die Wasserfledermaus und das Braune Langohr). Nach Fertigstellung des geplanten Gebäudes können einzelne Quartierkästen an die geschützten Seiten dieses Gebäudes verlagert werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG NACH § 84 LANDESBBAUORDNUNG

2.1 Bezugspunkt der Höhenmessungen ist die natürliche Geländeoberfläche. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut.

2.2 Die Dächer der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet sind mit einer Dachneigung von 10 bis 20 Grad auszuführen. Beide Dachflächen sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Für Dächer über untergeordneten Gebäudeteilen sind auch abweichende Dachneigungen zulässig.

2.3 Dacheindeckungen im Allgemeinen Wohngebiet sind nur in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Anthrazit und als begrünte Dächer zulässig. Glänzende Dacheckungen sind unzulässig.

Solaranlagen auf Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

2.4 Die Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet sind in Sichtmauerwerk, verputzt oder geschlämmt herzustellen, größere Glasteile sind zulässig.

HINWEISE

Im Plangebiet ist das Vorhandensein von archäologischen Funden oder Kulturdenkmälern möglich. Funde sind unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Funde und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung (siehe § 14 Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmale).

Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz:

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können (Näheres siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung geltenden Fassung sowie nach § 84 Landesbauordnung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 20.03.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 86 „Hamburger Straße 2 - 4“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 08.10.2012 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am 08.10.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.10. bis 26.11.2012 während folgender Zeiten: 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 17.10.2012 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 17.10.2012 in der Lauenburgischen Landeszeitung hingewiesen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 27.10.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am 28.5.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lauenburg / Elbe, den 04. Juli 2013



7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.03.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.03.2013 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Lauenburg / Elbe, den 04. Juli 2013



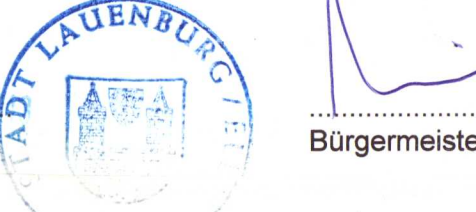
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Lauenburg / Elbe, den 11. Juli 2013



10. Der Beschluss des Bebauungsplans 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 15.03.2013 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 1.6.2013 in Kraft getreten.

Lauenburg / Elbe, den 16. Juli 2013



Übersichtsplan M 1 : 10.000

Satzung der Stadt Lauenburg / Elbe über den Bebauungsplan Nr. 86 "Hamburger Straße 2 - 4"

für das Gebiet Hamburger Straße 2 - 4 (Flurstücke 11/3 und 85/9) und die angrenzenden Flurstücke 8/3, 49/8 und 10/6

mit örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung