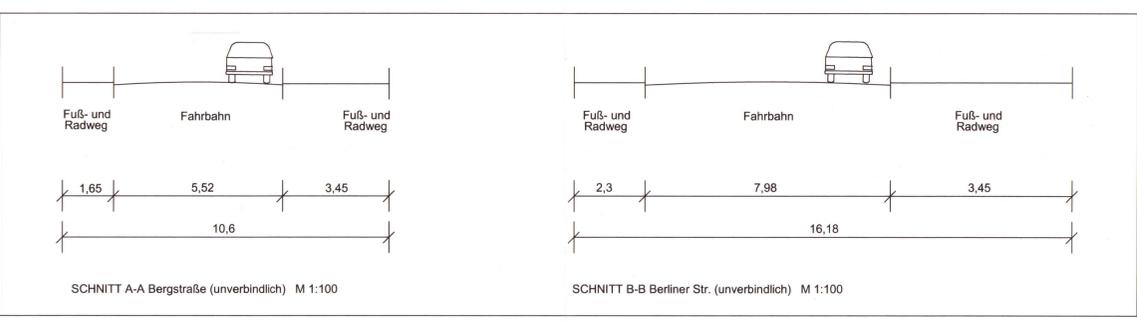


TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

- SO Einzelhandel**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG: Sondergebiet "Einzelhandel" § 11 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: Grundflächenzahl als Höchstmaß § 9 Abs.1 Nr. 1 Bau GB, § 19 BauNVO
- FH = 9 m: Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt (s. textliche Festsetzung 2.2. und 2.3) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO
- a: abweichende Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 Bau GB, § 22 Abs. 4 BauNVO

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- VERKEHRSFLÄCHEN
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Zweckbestimmung: Stellplätze

- GRÜNLÄCHEN
- Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.4 bis 1.8)

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- Erhalt von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nummerierung § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Standort für eine freistehende Werbeanlage (siehe textliche Festsetzung 2.5)
- Lage des örtlichen Bezugspunktes der Höhenmessung (= 11 m)
- Bemaßung in m

- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
- Zukünftig fortfallende Gebäude
- Sichtfläche, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten (befindet sich außerhalb des Plangebietes, hier nur zur Information dargestellt)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH**
 - Im Sondergebiet "Einzelhandel" sind Einzelhandelseinrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs zulässig. Ein Lebensmittelmarkt einschließlich untergeordneter Dienstleistungseinrichtungen ist bis zu einer Verkaufsfläche von 1000 m² zulässig. Für bis zu drei ergänzende Fachmärkte sind insgesamt weitere 1.100 m² zulässig.
 - In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m zulässig sind.
 - Zum Schutz der westlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung sind die Gebäude innerhalb der Baufläche als ein durchgehender Baukörper auszuführen oder mit einer mindestens 2 m hohen massiven Mauer zu verbinden. Tore zum Zwecke der Wartung oder des Brandschutzes sind zulässig, wenn sie nur zu diesen Zwecken geöffnet werden. Die Anlieferung oder sonstige betriebliche Nutzungen (mit Ausnahme von Aufenthaltsbereichen für das Personal) sind auf den Freiflächen nördlich und westlich der Gebäude nicht zulässig.

Anlieferungsbereiche für Lkws sind so zu gestalten, dass die Lücke zwischen Lkw und Anlieferungstor auf beiden Seiten fahrzeughoch von einer massiven Mauer flankiert wird.
 - Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Anlage von bis zu zwei maximal 3 m breiten Fußgängerwegen nach Süden zur Berliner Straße zulässig. Der Kronenbereich des zu erhaltenden Baums ist freizuhalten. Der bestehende Weg innerhalb des Kronenbereichs kann erhalten bleiben, wird aber auf die zulässige Anzahl der Wege angerechnet.

Innerhalb der mit „(W)“ bezeichneten Fläche ist eine bis zu 10 m² große freistehende Werbeanlage zulässig (weitere Festsetzungen zu Werbeanlagen siehe Örtliche Bauvorschriften).
 - Die private Grünfläche ist außerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von befestigten Wegen, Terrassen, Gartenhäusern u. ä. ist auf bis zu einem Zehntel dieser Fläche zulässig. Die Kronenbereiche der zu erhaltenden Bäume sind innerhalb der privaten Grünflächen von Versiegelung freizuhalten, Erdarbeiten sind hier unzulässig.

Entlang der Grenze zum Flurstück 30/14 ist eine geschnittene oder eine frei wachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen in einer Endhöhe von mindestens 1,50 m zu pflanzen und zu unterhalten. Hierzu sind folgende Gehölze in der Qualität Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, zu verwenden:

 - Feldahorn - Acer campestre
 - Hassel - Corylus avellana
 - Weißdorn - Crataegus monogyna
 - Rotbuche - Fagus sylvatica
 - Hundrose - Rosa canina
 - Holunder - Sambucus nigra
 - Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen mit der Nummer 1 sind die vorhandenen Laubbäume und Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang so zu ersetzen, dass ihr Charakter und Umfang erhalten bleibt. Die Beseitigung von Nadelgehölzen ist zulässig, wenn im Gegenzug standortheimische Laubgehölze der Qualität, Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm, angepflanzt werden.

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mit der Nummer 2 können Bäume und Gehölze, die höher als der Bezugspunkt oder die höher als 1,50 m über Grund sind bis auf die Bezugspunkthöhe oder 1,50 m über Grund eingekürzt oder beseitigt werden. Die Gesamtfläche ist mit niedrigen standortheimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und zu pflegen. (zur Höhe des Bezugspunktes siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 2.2)
 - Die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Anpflanzung der gleichen Baumart in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, zu ersetzen.

Der Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume ist innerhalb der privaten Grünfläche von jeglicher Verdichtung freizuhalten. Leitungsverlegung, der Bau von Kabeltrassen und Geländesenkungen oder -erhöhungen sind hier unzulässig. Das Befahren des Wurzelbereiches und Materiallagerungen im Wurzelbereich sind nur nach Einbau sogenannter "Baggermatrizen" gemäß DIN 18920 und RAS LG4 zulässig. Während der Bauphase sind die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Gehölze gemäß DIN 18920 und RAS LG4 einzuzäunen.
 - An den im Baumaßstab dargestellten Bäumen (siehe Planzeichnung) sind insgesamt mindestens 9 Quartierkästen für Fledermäuse (5 für die Zwergfledermaus und je 2 für die Wasserfledermaus und das Braune Langohr) vor Vorhabenbeginn zu installieren. Nach Fertigstellung der Gebäude können einzelne Quartierkästen an die geschützten Seiten dieser Gebäude verlagert werden.
 - Für die anzupflanzenden Bäume sind standortheimische Laubbäume der Qualität, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, aus folgender Liste zu verwenden:
 - Feldahorn - Acer campestre
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Esche - Fraxinus excelsior
 - Vogelkirsche - Prunus avium
 - Silberleiche - Quercus robur
 - Winterlinde - Tilia cordata
 - Stadtlinde - Ulmus hollandica ("Commelin", "Dodoens")

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG NACH § 92 LANDESBAUORDNUNG**
 - Dachflächen sind in den Farben Rot, Schwarz oder Anthrazit auszuführen. Glänzende Dachdeckungen (mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie) sind unzulässig. Engobierte Dachdeckungen sind zulässig.
 - Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung markierten örtlichen Bezugspunkt (dortige Geländeoberfläche), der die Höhe von 11,00 m angibt. Dieser örtliche Bezugspunkt darf maximal 1 m höher hergestellt werden als der in der Planzeichnung markierte Bolzen im Gehweg vor dem Haus Bergstraße Nr. 4 (im Plan mit 10,00 m bezeichnet).
 - Die maximale Firsthöhe beträgt 9 m über Bezugspunkt.
 - Die maximale Höhe von freistehenden Werbeanlagen beträgt 6 m über Bezugspunkt.

- Am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die jeweilige Wandhöhe nicht überragen. Ausgenommen hiervon sind Fahnen. Je Betrieb ist eine Werbeanlage zulässig, die die Wandhöhe überschreitet, sie darf jedoch eine Höhe von 7,10 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig.
- PRÄAMBEL**
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung geltenden Fassung sowie nach § 92 Landesbauordnung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.05.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 90 „Ehemaliges Krankenhausgelände“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 14.07.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am 15.10.2008 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 16.10.2008 in der Lauenburgischen Landeszeitung hingewiesen. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
 - Auf Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 10.11.2008 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
 - Der Bau- und Planungsausschuss hat am 10.11.2008 den Entwurf des Bebauungsplans 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 24.11.2008 bis 23.12.2008 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 14.11.2008 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 14.11.2008 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 20.11.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

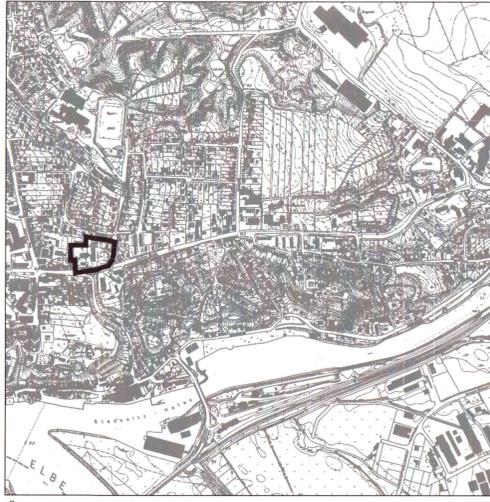
Lauenburg/Elbe, den 14. MAI 2009 Bürgermeister
 - Der katastermäßige Bestand am 30. SEP. 2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen Städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den 28. MAI 2009 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 - Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.05.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 13.05.2009 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Lauenburg/Elbe, den 14. MAI 2009 Bürgermeister
 - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Lauenburg/Elbe, den 04. JUNI 2009 Bürgermeister
 - Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 04.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine 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 10.06.2009 in Kraft getreten.

Lauenburg/Elbe, den 10. JUNI 2009 Bürgermeister



Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über den Bebauungsplan Nr. 90 "Ehemaliges Krankenhaus"

für das Gebiet nördlich der Berliner Straße (B 5), westlich der Bergstraße und südlich der Bebauung am Schmiedeweg

Mit örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung

ELBERG
STADT - PLANUNG - GESTALTUNG

Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elberg.de, www.elberg.de