

Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 und § 11 BauNVO)

> Sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel"

2. Maß d. baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundfläche in m2 / Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse / Höchstmaß (§ 9

Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16

Gebäudehöhe ü. Gelände / Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtsbereich / Ausfahrtbereich

5. Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fläche für Anlagen und Vorkehrungen (Anlagen und Vorkehrungen: siehe textliche Festsetzungen)

6. Flächen zum Anpflanzen / zur Erhaltung von Bäumen. Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

•••••

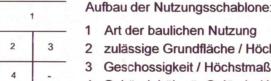
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

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



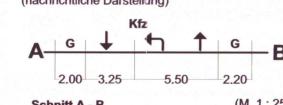
Bemaßung (in Metern / in Grad, gerundet auf eine Nachkommastelle)



1 Art der baulichen Nutzung 3 2 zulässige Grundfläche / Höchstmaß 3 Geschossigkeit / Höchstmaß

4 Gebäudehöhe ü. Gelände / Höchstmaß

Profil B 5 / Hamburger Straße (nachrichtliche Darstellung)



Präambel

Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über den Bebauungsplan Nr. 92 "Hamburger Straße 33 - 37" für die Flurstücke 2/6. 2/7. 2/12, 2/15 und 2/17, Flur 20 (Hamburger Straße 33 - 37).

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.03.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 92 "Hamburger Straße 33 - 37", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Auf Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 10.03.2014 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 18.12.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bau- und Planungsausschuss hat am 10.03.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.03. bis zum 05.05.2014 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 Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.03. und 17.04.2014 in der
 - Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4

Abs. 2 BauGB am 18.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Lauenburg/Elbe den (Ort, Datum, Siegel)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert (Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 22.09.2014).

Begründung haben in der Zeit vom 20.10. bis zum 19.11.2014 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 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die

Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.10.2014 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekanntgemacht.

- 7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4a Abs.3 BauGB erneut am 06.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung erneut geändert (Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 12.01.2015).

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.01, bis zum 06.02.2015 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 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.01.2015 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekanntgemacht.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4a Abs.3 BauGB erneut am 14.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 10. Der katastermäßige Bestand am 22.3 2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen

Planung werden als richtig bescheinigt. Lübeck, den 16.4.2015 (Ort, Datum, Siegel)

- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.03.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.03.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Lauenburg/Elbe den, (Ort, Datum, Siegel)

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

Lauenburg/Elbe den, (Ort, Datum, Siegel)

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. 2015 ortüblich 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 14.05. 2015 in Kraft getreten.

Lauenburg/Elbe den, 15 Mai 2015 (Ort, Datum, Siegel)



Textl. Festsetzungen (Teil B)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB/BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 und § 11 Abs. 3 BauNVO) Im Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 gm zulässig. Der Anteil des nahversorgungsrelevanten Sortiments muss mindestens 60 Prozent betragen gemäß Lauenburger Liste des Einzelhandelsentwicklungskonzepts 2012 von BulwienGESA (demnach nahversorgungsrelevantes Sortiment: Lebensmittel, Drogeriewaren incl. Wasch- und Putzmittel, Pharmazie (hierbei sind Drogeriemärkte > 400 qm Verkaufsfläche = zentrenrelevant), Getränke, Tabakwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Blumen/Floristik).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 1 u. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO) Die in sonstigen Sondergebieten zulässige GRZ von 0,8 darf durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (Erhöhung der Kappungsgrenze).
- 3. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Stellplätze und ihre Zufahrten sind auf allen Flächen zulässig, die nicht zur Umsetzung von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, 24 oder 25 BauGB erforderlich sind.
- 4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (Hinweis: Einzelheiten zu den Festsetzungen können dem schalltechnischen Gutachten und seiner Ergänzung / der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.)

(A) Die Anlieferungszone ist bis zu einem Abstand von ca. 15 m zum Rangiertisch mit vollständiger Umfassung der anliefernden Lkw einzuhausen. Hierbei sind Wand und Decke mit Schalldämmmaßen von R' w > 30 dB auszuführen. Innen ist eine schallabsorbierende Unterdecke mit einem mittleren Schallabsorptionsgrad von α_w > 0,7 anzubringen. (Hinweis: Es ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass zwischen 22.00 und 6.00 Uhr keine Anlieferungen stattfinden.)

(B) Die Aufstellfläche des Schneckenverdichters ist mit einer Breite von 3,2 bis 3,8 m und mind. 1,05 m unter Geländeniveau anzulegen; südlich und westlich sind um den Schneckenverdichter herum durchgehende Schallschutzwände mit einem Flächengewicht von mind. 15 kg/m², einem Schalldämmmaß von mind. 25 dB(A) und der schallabsorbierenden Ausführung an der zum Schneckenverdichter gewandten Seite errichten. Die Länge der Schallschutzwände an der Längsseite beträgt mind. 20 m; die Höhe der Schallschutzwände ist gemäß der landesrechtlichen Abstandsvorschriften ggf. bis zu einer Gesamthöhe von 3,5 m, gemessen ab Aufstell fläche des Schneckenverdichters zu maximieren. (Hinweis: Einzelheiten zur technischen Ausführung des Schneckenverdichters und zu den Lärmschutzwänden sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.)

(C) Östlich der Stellplätze ist ohne Unterbrechung über die gesamte Nord-Süd-Ausdehnung der Fläche für Anlagen und Vorkehrungen

zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hinweg eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 3,5 m zu errichten. Die zum Parkplatz weisende Seite ist schallabsorbierend mit einem für Straßenverkehrsgeräusche ausgewiesenen Reflexionsverlust von > 80 % auszubilden. Die Lärmschutzwand darf nicht weiter als einen Meter vom östlichen Parkplatzrand entfernt errichtet werden. (D) Die Fahrgassen des Parkplatzes sowie die Ein- und Ausfahrten sind mit Betonpflaster bei einer Fugenbreite von maximal 3 mm zu befestigen. Andere Beläge sind ebenfalls zulässig, wenn sie nach den anerkannten Regeln der Technik gleich hohe oder geringere Zuschlagskoeffizienten haben für eine Schallberechnung nach TA Lärm mit Stand zum Zeitpunkt der Ausführung der Tiefbauarbeiten. (E) Die Höhenfestsetzungen für die Schallschutzwände sind auf die entsprechende Höhe der der jeweiligen Schallquelle nächsten natürlichen Geländeoberfläche hinter der Wand zu beziehen.

5. Flächen für das Anpflanzen / Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.

(A) Die Festsetzungen zum Anpflanzen sind jeweils in der auf die Anlage der Parkplätze folgenden Pflanzperiode durch den Bauherrn des Einzelhandelsbetriebs umzusetzen. Für die Pflanzungen gemäß der folgenden Festsetzungen sind Pflanzen der folgenden Listen und Qualitäten zu verwenden

Großkronige Bäume (Pflanzliste A) Heckenplanzen (Pflanzliste B) Spitz-Ahorn (Acer platanoides), auch in Sorten Vogelbeere (Sorbus aucuparia) Esche (Fraxinus excelsior), auch in Sorten Hundsrose (Rosa canina) Hainbuche (Carpinus betulus), auch in Sorten Weißdorn (Crataegus monogyna) Feld-Ahorn (Acer campestre) Heckenkirche (Lonicera xylosteum) Zierkirsche (Prunus schmittii) Hasel (Corylus avellana) Hartriegel (Cornus sanguinea)

Immergrüne Sträucher (Pflanzliste C) Bodendeckende Pflanzen (Pflanzliste D) Kartoffel-Rose (Rosa rugosa) Stechpalme (Ilex aquifolium) Immergrüner Liguster (Ligustrum vulgare "Atrovirens") Hundsrose (Rosa canina) Immergrüne Heckenkirsche (Lonicera nitida "Elegant") Efeu (Hedera helix) Kleines Immergrün (Vinca minor) Wintergrüne Heckenkirsche (Lonicera pileata) Immergrüne Lorbeerkirsche (Prunus laurocerasus) Zwergliguster (Ligustrum vulgare `Lodense') Feuerdorn (Pyracantha "Orange Charmer") Buchsbaum (Buxus sempervirens) Gemeine Eibe (Taxus baccata) Zwergschneeball (Viburnum opulus 'Compactum')

Rank-, Schling-, und Kletterpflanzen (Pflanzliste E) Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium)

Immergrüne Geißschlinge (Lonicera henryi, Lonicera periclymenum)

Wilder Wein (Parthenosissus tricusp. 'Veitchii' Parthenosissus quinq. 'Engelmannii')

Bechereibe (Taxus media "Hicksii")

Efeu (Hedera helix)

Waldrebe (z.B. Clematis montana, Clematis vitalba) Mindestqualität Bäume: HSt, StU 20, 3 x v. m. B.; Mindestqualität Strauchgehölze: Str, 2 x v, ohne Ballen, 100 - 150; Mindestqualität Schling- und Kletterpflanzen: 2 x v, 100 - 125; Mindestqualität Bodendecker: 2 x v, im Topfballen

(B) Im Sondergebiet sind zusätzlich zu den unten stehenden Festsetzungen mindestens fünf großkronige Einzelbäume zu pflanzen. Die genaue Lage der Baumstandorte ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen. Die Arten der Pflanzliste A sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 5 m² offen zu halten. (Hinweis: Das Wurzelraumvolumen soll mit 12 m³ in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden.)

Polsterspiere Spiraea decumbens

(C) Auf der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Gartenstraße (s. Plan) ist die bestehende Eichenreihe mit neun Großbäumen zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Auch die zwei Hainbuchen (Großbäume) im Südwesten bei Parzelle 3/1 sind zu erhalten wie auch die fünf Hainbuchen im Südosten bei Parzelle 2/1 und ggf. gleichwertig zu ersetzen (betrifft ebenfalls die Großbäume). Darüber hinaus ist auf dieser Fläche unterhalb des Eichenbestands eine Strauchhecke aus standortgerechten, einheimischen Straucharten im Pflanzabstand von 1,00 m x 1,00 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Hierfür sind Arten der Pflanzlisten B und C zu verwenden. Die Fläche zur Erhaltung von Bäumen bzw. für das Anpflanzen darf durch die Anlage eines Fuß- und Radweges zwischen Parkplatz und Gartenstraße auf einer Breite von 2 m unterbrochen werden; bei der Wegeführung ist der Sichtschutz durch eine versetzte oder eine schräge Linienführung weiterhin zu gewährleisten. Der zu erhaltende Eichenbestand (s. o.) darf durch den Fuß- und Radweg nicht beeinträchtigt werden

(D) Auf den im Plan als Flächen für das Anpflanzen gekennzeichneten Flächen an der Hamburger Straße sind bodendeckende Gehölze und mindestens fünf großkronige Bäume zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Mindestabstand von 5 m zueinander haben. Es sind die Pflanzen der Pflanzlisten A und D zu verwenden und die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Sofern die beiden in diesem Bereich vorhandenen Hainbuchen nicht erhalten werden können, sind diese gleichwertig zu ersetzen.

(E) Die Ostseite der Lärmschutzwand östlich der Stellplätze und die südliche Gebäudefassade sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, erstere zu 100 %, letztere zu mind. 50 %. Soweit notwendig sind witterungsbeständige Kletterhilfen anzubringen. Es sind die Pflanzen der Pflanzliste E zu verwenden, und die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach LBO Schleswig-Holstein

1. Werbeanlagen (§ 84 LBO)

(A) Werbeanlagen sind nur auf dem Grundstück der Stätte der Leistung für die dort angebotenen Waren und Dienstleistungen zulässig. (B) Werbeanlagen am Gebäude dürfen nicht über die Gebäudehöhe hinausragen.

(C) Im Bereich entlang der Hamburger Straße (in einer Tiefe bis 6 m, gemessen ab Grundstücksgrenze) ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig (D) Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5,85 m über Höhe der nächstgelegenen Fahrbahnmitte nicht überschreiten. (E) Freistehende Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. § 33 der StVO bleibt

hiervon unberührt (F) Eine Beleuchtung mit Wechsel- oder Blinkanlagen ist unzulässig.

Die Außenwände sind in den Farbtönen Rot bis Rot-Braun oder Hellgrau bis Anthrazit herzustellen. Sichtbare Fugen an den

2. Außenwände, Fassaden (§ 84 LBO)

Außenwänden sind in einem hellgrauen bis mittelgrauen Farbton herzustellen. 3. Einfriedung (§ 84 LBO)

Entlang der südlichen Parkplatzgrenze zur Gartenstraße hin ist eine Einfriedung herzustellen. Die Einfriedung ist von der östlichen Gebäudekante bis zur Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Sie ist über die gesamte Länge hinweg blickdicht zu gestalten und - ebenfalls auf der gesamten Länge - vorzugsweise vollständig, mindestens jedoch zu 30 %, als Mauer auszuführen. Die Höhe der Einfriedung wird durchgehend auf mind. 1,75 m und max. 2,25 m festgesetzt. Eine Begrünung der Einfriedung z. B. mit Rankpflanzen ist zulässig. Die Einfriedung darf durch die Anlage eines Fuß- und Radweges zwischen Parkplatz und Gartenstraße auf einer Breite von 2 m unterbrochen werden.

Hinweis zur Nutzung regenerativer Energien

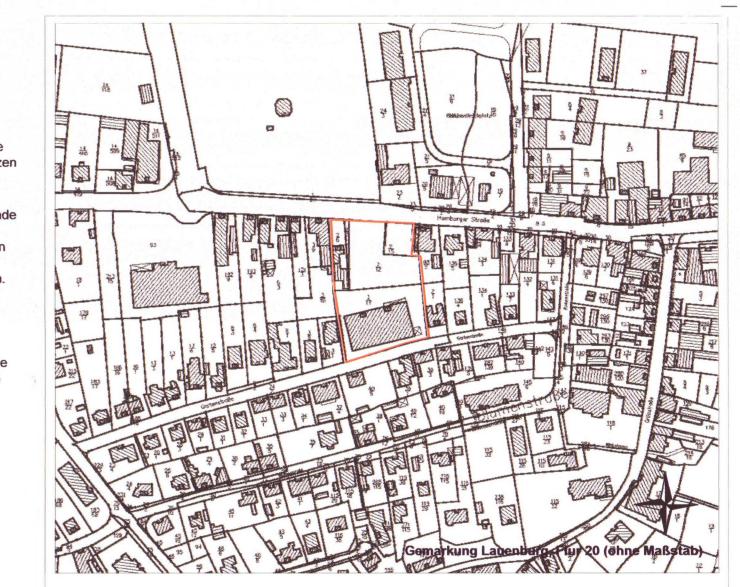
Die Dachflächen können für die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden. Eine Aufständerung von Anlagen auf Flachdächern ist zulässig.

Hinweis zum Schutz der Bäume während der Bauphase

Während der Bauphase ist der Baumbestand entsprechend der einschlägigen Richtlinien vor Beschädigungen zu schützen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBI. 2009, S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011, GVOBI. S. 3)



Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über den

Bebauungsplan Nr. 92 "Hamburger Straße 33 - 37"

für die Flurstücke 2/6, 2/7, 2/12, 2/15 und 2/17, Flur 20

Projektnummer: Projektdatei: Maßstab: SATZUNG 25.03.2015 1 : 500 Lauenburg_BP92.dwg



21335 Lüneburg T 04131 - 8844345