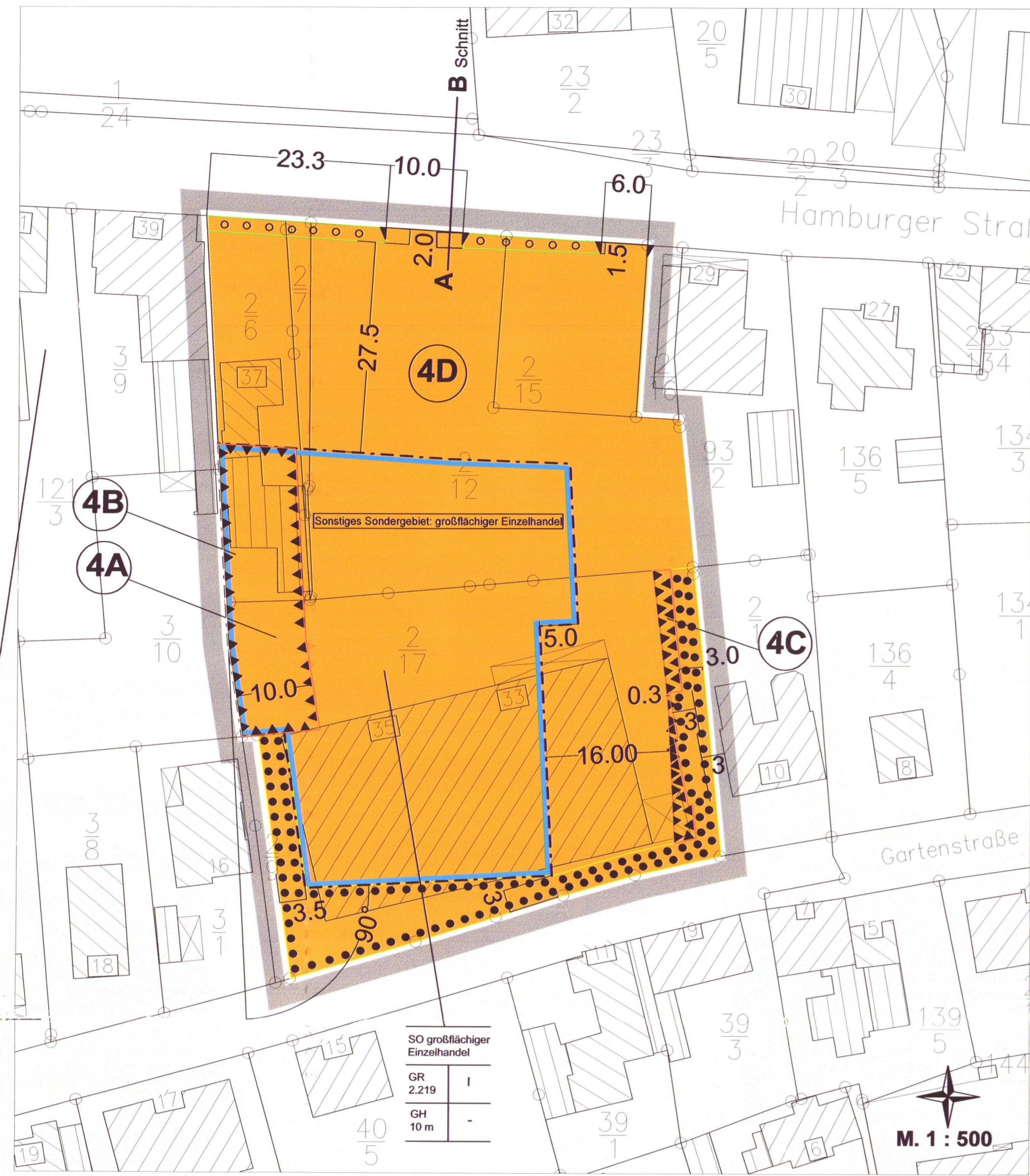


# Planzeichnung (Teil A)



# Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 und § 11 BauNVO)**  
Sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel"
- Maß d. baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
GR 2.219 Grundfläche in m² / Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)  
I Zahl der Vollgeschosse / Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)  
GH 10 m Gebäudehöhe ü. Gelände / Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Einfahrtsbereich / Ausfahrtsbereich
- 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)
- 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
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Bemaßung (in Metern / in Grad, gerundet auf eine Nachkommastelle)  
Aufbau der Nutzungsschablone:  
1 Art der baulichen Nutzung  
2 zulässige Grundfläche / Höchstmaß  
3 Geschossigkeit / Höchstmaß  
4 Gebäudehöhe ü. Gelände / Höchstmaß



# Textl. Festsetzungen (Teil B)

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB/BauNVO

- 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 qm 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).
- 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).
- 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.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 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 einzuhäuschen. Hierbei sind Wand und Decke mit Schalldämmmaßnahmen von R<sub>w</sub> > 30 dB auszuführen. Innen ist eine schallsorbierende Unterdecke mit einem mittleren Schallsorptionsgrad von α > 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 Geländeneiveau 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 schallsorbierenden Ausführung an der zum Schneckenverdichter gewandten Seite zu 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 Aufstellfläche 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 schallsorbierend mit einem für Straßenverkehrslärm 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.
- Flächen für das Anpflanzen / Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**  
(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)  
Heckenpflanzen (Pflanzliste B)  
Bodendeckende Pflanzen (Pflanzliste D)  
Kletterpflanzen (Pflanzliste E)

# Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 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 (BGBl. 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 (Planzeichnungsverordnung PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 (GVBl. 2009, S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011, GVBl. S. 3)

# 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 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 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 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.  
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, 5. März 2015, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert (Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 22.09.2014).  
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die 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. § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.  
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.10.2014 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 3 BauGB erneut am 06.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Lauenburg/Elbe den, 1.5. März 2015, Bürgermeister
- 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. § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgeben werden konnten.

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. § 4 Abs. 3 BauGB erneut am 14.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am 27.3.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 16.1.2015  
(Ort, Datum, Siegel)  
Langensamt Vermessung und GeoInformation, Schleswig-Holstein

- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.03.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 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) 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, 27. März 2015, Bürgermeister

- 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 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 14.05.2015 in Kraft getreten.

Lauenburg/Elbe den, 1.5. März 2015, Bürgermeister

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach LBO Schleswig-Holstein

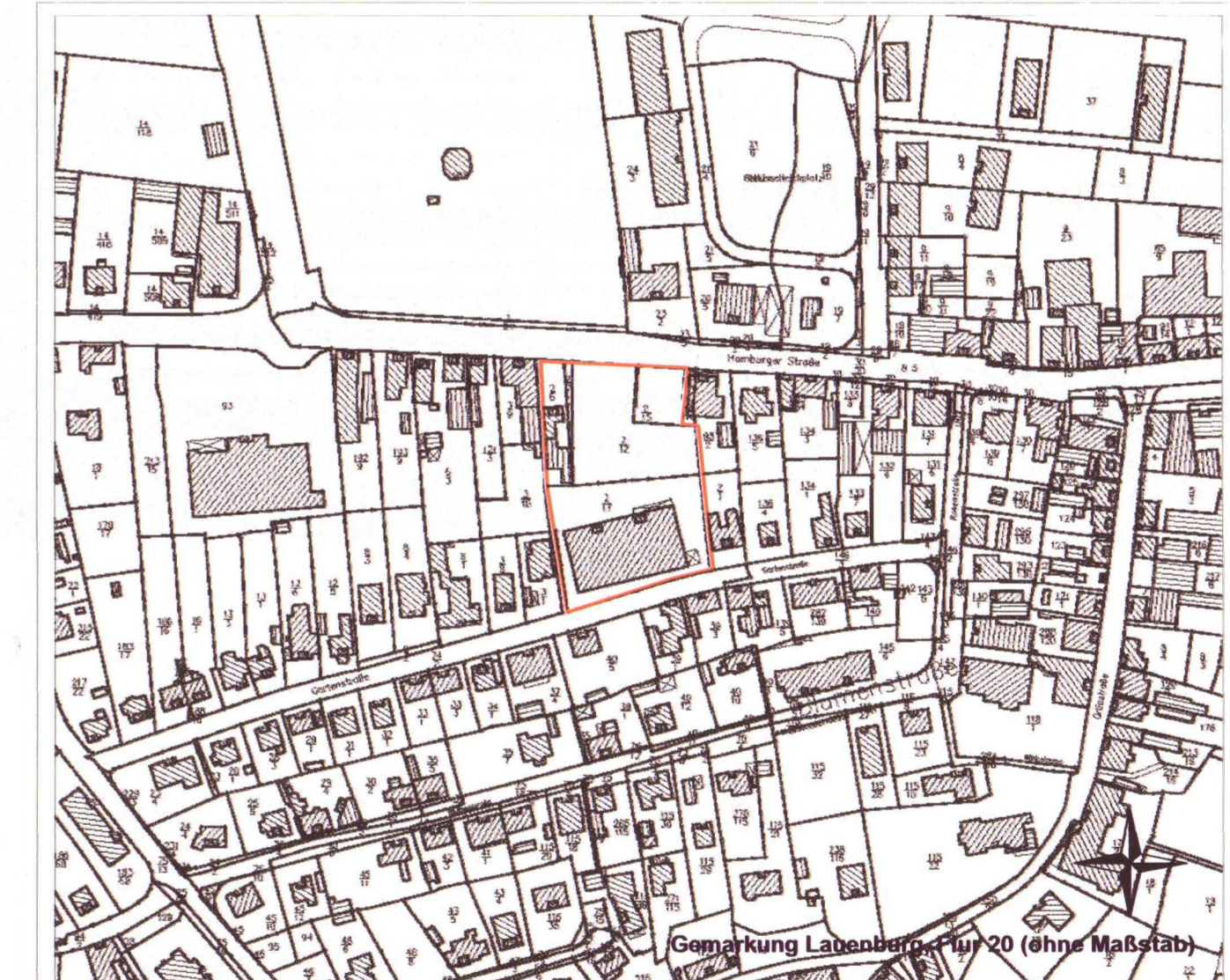
- Werbeanlagen (§ 84 LBO)**  
(A) Werbeanlagen sind nur auf dem Grundstück der Stätte der Leistung für die dort angebotenen Waren und Dienstleistungen zulässig.  
(B) Werbeanlagen an Gebäude dürfen nicht über die Gebäudehöhe hinausragen.  
(C) Im Bereich entlang der Hamburger Straße (in einer Tiefe bis 6 m, gemessen ab Grundstücksgrenze) ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig.  
(D) Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5,85 m über Höhe der nächstgelegenen Fahrbahnmittlinie nicht überschreiten.  
(E) Freistehende Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. § 33 der SVO bleibt hiervon unberührt.  
(F) Eine Beleuchtung mit Wechsel- oder Blinkanlagen ist unzulässig.
- Außenwände, Fassaden (§ 84 LBO)**  
Die Außenwände sind in den Farbtönen Rot bis Rot-Braun oder Hellgrau bis Anthrazit herzustellen. Sichtbare Fugen an den Außenwänden sind in einem hellgrauen bis mittelgrauen Farbton herzustellen.
- 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 Begründung 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.



# 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: 131001	Projektdatei: Lauenburg_92.dwg	Plotdatei:	Datum: 25.03.2015	Maßstab: 1 : 500	SATZUNG
-----------------------	--------------------------------	------------	-------------------	------------------	---------