

SATZUNG DER STADT LAUENBURG / ELBE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 97 "BIRNBAUMKAMP - BAUGEBIET WEST - Teil A"

Für den Bereich: westlich der Augrabenniederung, nördlich des Glüinger Weges (Bundesstraße B5), östlich der Hochspannungsleitung und südlich des landwirtschaftlichen Weges in Verlängerung der Stettiner Straße

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1545, 1551)

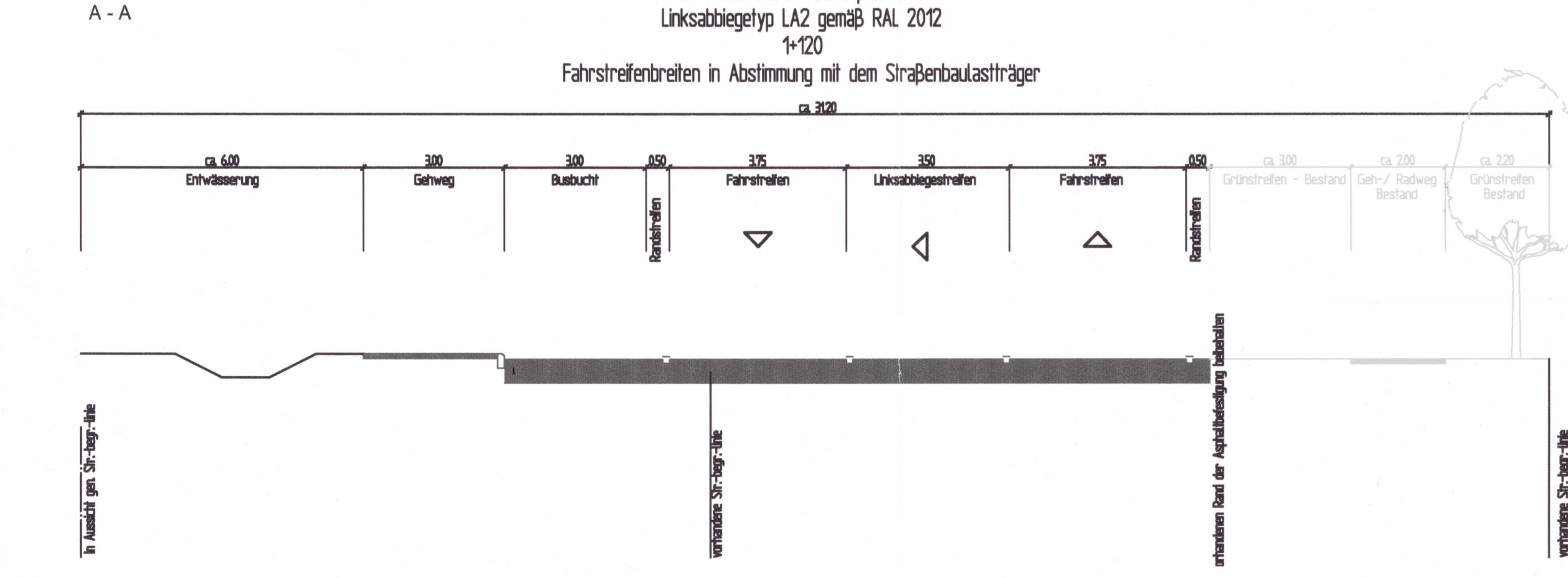


ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Bau + Schreinermeister GbR
22087 Hamburg, Grasmannweg 69
Tel. 040 / 44 31 05
Fax. 040 / 44 31 05

HINWEIS:
Auf die Gültigkeit des § 15 DSchG (Meldepflicht bei Auffinden von Kulturdenkmälern) wird hingewiesen.

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



B - B
Planstraße A - östlicher, nördlicher und südlicher Bereich
3+30, 3+080, 4+040
Planstraße A1, A2 und A4

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A1

Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Allgemeine Wohngebiete mit Nummerierung	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
zulässige Firsthöhe	§ 16 BauNVO
Bauweise und Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
offene Bauweise	§ 22 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
Baugrenzen	§ 23 BauNVO
Verkehrsfelder	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsfelder besonderer Zweckbestimmung hier: landschaftlicher Verkehr	
Verkehrsfelder besonderer Zweckbestimmung hier: Baustellenverkehre	
Verkehrsfelder besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich	
Verkehrsfelder besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg	
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
Regenrückhaltebecken / Abwasserpumpstation	
Kraft-Wärme-Kopplung	
Grünflächen	
öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung Parkanlage	
private Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Bereich mit Zulässigkeit von Grundstückszufahrten (gem. textl. Festsetzung Nr. 4.1)	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
Maßnahmenfläche: Knickschutz (gem. textl. Festsetzung Nr. 5.2)	
Umgrenzung von Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Lärmschutz (gem. textl. Festsetzung Nr. 6.1)	
Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a,b BauGB
Knick, anzupflanzten	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
Bäume, anzupflanzten	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
Bäume, zu erhalten	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzungen innerhalb eines Baugelbietes	§ 1 (4) BauNVO
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: privater Knickschutzstreifen (gem. textl. Festsetzung Nr. 5.2)	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
Höhepunkt gem. straßenbaulicher Vorplanung (interpoliert)	
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
Anbauverbotszone 20m	§ 9 (2) FStG
Knick einschließlich der Überhänger, zu erhalten gem. § 30 BImSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Gebäude
- Weg in der öff. Grünfläche
- Höhepunkte
- Bäume (x entfallend)
- Sichtdreieck
- Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung angegebenen Firsthöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) Oberkante der erschließenden Straße gemessen in der Mitte der Grundstücksoberfläche. Ausnahmsweise kann die untere Bezugshöhe im Falle einer niedrigeren oder höheren endgültigen Straßenausbauhöhe um bis zu 0,4 m unter bzw. überschritten werden. (§ 18 (1) BauNVO)
 - Die in der Planzeichnung angegebene maximale zulässige Firsthöhe kann ausnahmsweise von Gebäudeteilen, die im Verhältnis zum gesamten Baukörper nur von untergeordneter Größe sind, wie z. B. Schornsteinen und Lüftungsanlagen, um bis zu 1,00 Meter überschritten werden. (§ 16 (6) BauNVO)
 - Die in der Planzeichnung angegebene maximale zulässige Firsthöhe kann ausnahmsweise von Anlagen solarer Energiegewinnung (Photovoltaik und Solarthermie), um bis zu 0,5 Meter überschritten werden. (§ 16 (6) BauNVO)
- Bauweise und überbaubare Fläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - Für die festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser sind abweichend nur Gebäudelängen von max. 18,00 m zulässig.
 - Ein Staffelgeschoss ist zulässig, wenn alle Außenwände um mindestens 1,00 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückgesetzt sind (§ 23 BauNVO in V. mit § 16 (5) BauNVO).
- Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - Innerhalb der mit [A] gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche im Norden des [A] sind bei Einzelhäusern Grundstückszufahrten mit Öffnungen bis max. 3,50 m Breite und Zugänge bis max. 1,50 m Breite, bei Doppelhäusern bis max. 2 x 3,50 m Breite bzw. 2 x 1,50 m Breite zulässig. Innerhalb der mit [B] gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine Zufahrt bis max. 5,00 m Breite und ein Zugang bis max. 1,5 m Breite zur Fläche für Ver- und Entsorgung "Regenrückhaltebecken / Abwasserpumpstation" zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Die innerhalb der Maßnahmenflächen "Knickschutz" befindlichen Knicks sowie die Überhänger sind gemäß § 21 (1) LNatSchG in ihrer dargestellten Länge vollständig zu erhalten und vor Störungen zu bewahren. Für die zu erhaltenden Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Sie sind so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt.
 - Die festgesetzte Maßnahmenfläche "Knickschutz" ist als extensiv gepflegte Wiesenfläche zu entwickeln. Innerhalb der Maßnahmenfläche und des privaten Knickschutzstreifens sind Abräumen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art, Lagerplätze oder eine gärtnerische Nutzung nicht zulässig. Abweichend sind innerhalb des privaten Knickschutzstreifens Einfriedungen bis zu einem Abstand von 0,5 m zum Fuß des Knickwalls zulässig.
 - Die die öffentlichen Grünflächen durchziehenden Fußwege sowie die Spielplätzen und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger und ungebundener Bauweise (z. B. Sickerpflaster, Pflaster mit breiten Fugen oder wassergebundener Decke) herzustellen.
 - Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft infolge der geplanten Bebauung und Erschließung erfolgt außerhalb des B-Plan-Gebietes Nr. 97 u. a. durch Zugriff auf das Guthaben des städtischen Ausgleichsflächenpools der Augrabenniederung. Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 9 zugeordnet. Der verbleibende Knick-Ausgleichsbedarf wird entweder im Rahmen der Augrabenniederung durch eine entsprechende Knickneuanlage oder durch Zugriff auf ein anerkanntes Knick-Ökokonto beglichen, so dass schließlich kein Ausgleichsdefizit zurück bleibt.
- Den Verteilungsschlüssel regelt jeweils die Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über die Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach den §§ 135 a - 135 c BauGB.
- Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

(Hinweis: Die nachfolgend genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.)

 - Zum Schutz vor Verkehrslärm ist auf der festgesetzten Fläche und Maßnahme zum Lärmschutz parallel zur Bundesstraße B5 ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von fünf Metern zu errichten.
 - Die Außenbauteile an den südlichen, westlichen und östlichen Gebäudeseiten des als Dach- oder Staffelgeschoss ausgeführten 2. Obergeschosses in den überbaubaren Flächen der WA 2 und WA 9 zwischen Planstraße A 4 und dem festgesetzten Lärmschutzwall müssen eine Schalldämmung von erf. $R_{w,ext} = 35$ dB aufweisen (entspricht dem Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109, Ausgabe 1989). Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R_{w,ext}$ 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 baufachlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe 1989.
 - Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern an Gebäudeseiten, für die nach Nr. 6.2 Anforderungen an den baulichen Schallschutz gelten, ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrisssanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der B 5 abgewandten nördlichen Gebäudeseiten zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
 - Von den vorgenannten Festsetzungen 6.2 und 6.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a+b BauGB)

- Die zur Neuanpflanzung festgesetzten Knicks sind mit einem maximal 1,20 m hohen Wall anzulegen, der mit einer vollständigen Bepflanzung mit regionaltypischen Knicksträuchern zu begrünen ist.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 30.05.2016 durchgeführt.
- Die Bepflanzung und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (1) i. V. m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben am 07.08.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am 08.08.2016 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 23.08.2016 bis 22.09.2016 während der Dienststunden (montags bis freitags von 8.00 - 16.00 Uhr und donnerstags von 15.00 - 18.00 Uhr) sowie nach Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.08.2016 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben am 08.08.2016 über die Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am 31.12.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.12.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Die entlang der B 5 festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen. Um den Baumverlust in der Allee an der B 5 zu kompensieren, sind die infolge der Erschließung verloren gehenden Bäume soweit wie möglich an Ort und Stelle durch neue Baumplantungen zu ersetzen. Ein ausreichender Abstand zur Fahrbahn, zum Radweg bzw. zur Buschuttlinie ist einzuhalten.

- Pflanzqualität:** 3 x v Hochstamm, STU 16 - 18 cm und Art: Hainbuche, Feldahorn, Baumhasel, Eiche und Schwedische Mehlbeere, Zierapfel, Linde (in Sorten), Ahornarten, Dornarten und Zierbirne
- Pflanzqualität:** 3 x v Hochstamm, STU 16 - 18 cm und Art: Winterlinde

- Fassaden

Die Fassaden der Hauptgebäude sind mit Verblend- und Klinkermauerwerk in einem roten - rotbraunen, ockerfarbenen und grauen Farbton und als verputzte Fassade zulässig. Vollverglasete Wintergärten sowie Verkleidungen aus Holz sind zulässig. Teilflächen von bis zu 30 % der Fassadenflächen je Fassadenseite sind aus anderen Materialien zulässig.
- Dach

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 25° zulässig. Flachdächer sind als intensiv begrünte Dächer zulässig.

Anlagen der solaren Energiegewinnung (Photovoltaik/Solarthermie) auf den Dachflächen sind zulässig; sie dürfen nicht aufgeständert werden. Die festgesetzten geeigneten Dächer der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen einzudecken. Die Eindeckung der Dachflächen mit glänzenden oder spiegelfarbenen Dachpfannen ist unzulässig.
- Werbeanlagen

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind Werbeanlagen nur an der Fassade der Hauptgebäude zulässig. Ihre Größe darf 1 qm nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Wechselbild sind unzulässig.

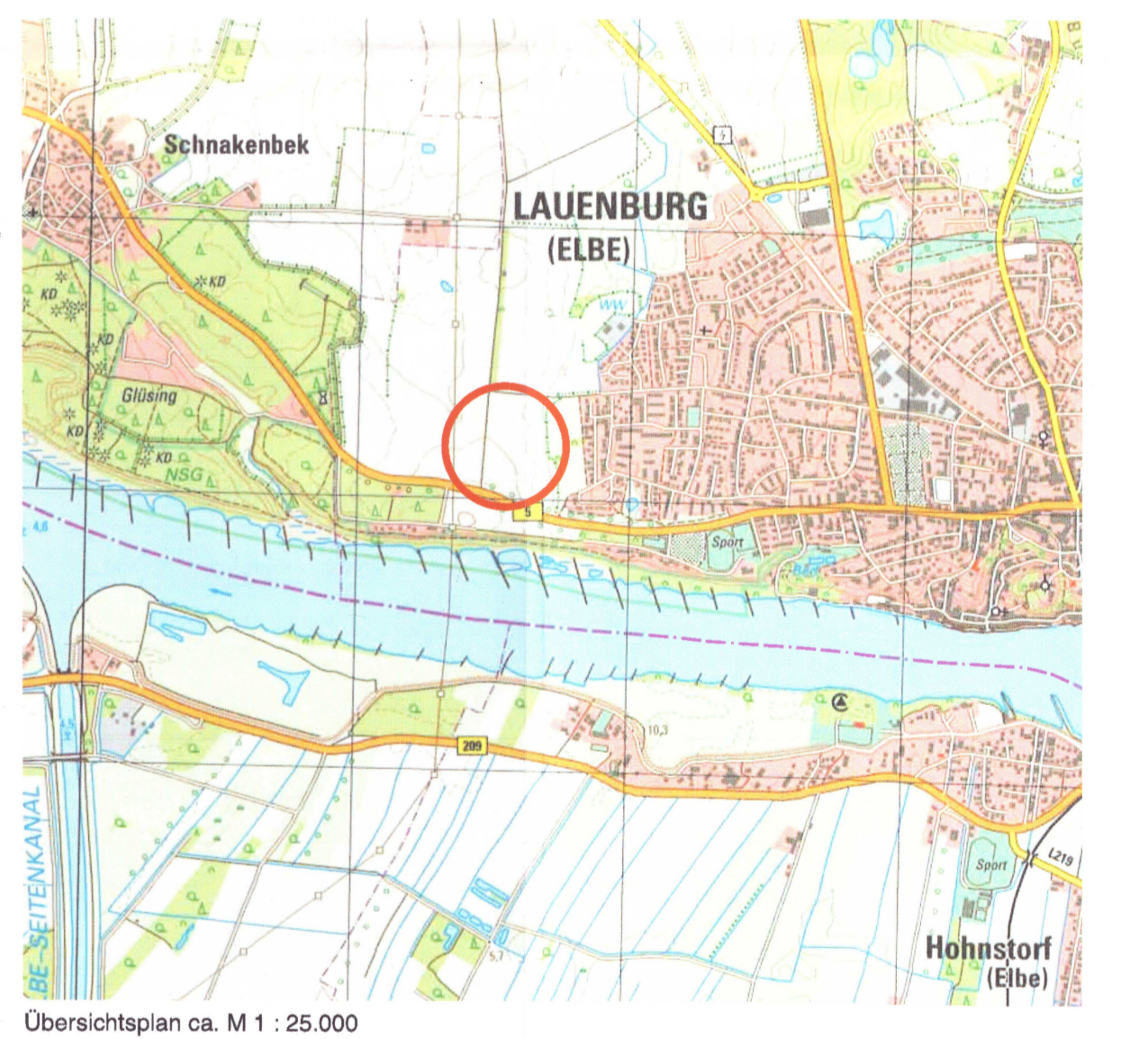
- Hinweise:**
- Ordnungswidrigkeit: Nach § 82 (1) Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die textlichen Festsetzungen 8.1 - 8.4 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 (3) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: Die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen und in dem entsprechenden Gutachten zum B-Plan Nr. 97 aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen sind umzusetzen.
 - Die folgenden Regelungen zu Bauzeiten sind einzuhalten:
 - Für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Baufeldräumungen und Überbauungen der Ackerflächen sind nur außerhalb der Brutzeit der heimischen Vogelarten (1. März - 31. Juli) zulässig.
 - Die Rodung vorhandener Gehölzbestände / Bäume ist nur vor Beginn der Vegetationsperiode und außerhalb der Brutzeit wertgebender Arten zulässig (1. Oktober - Ende Februar).

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 09.02.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.03.2016 durch Aushang in der Lauenburgischen Landeszeitung.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 30.05.2016 durchgeführt.
- Die Bepflanzung und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (1) i. V. m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben am 07.08.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am 08.08.2016 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 23.08.2016 bis 22.09.2016 während der Dienststunden (montags bis freitags von 8.00 - 16.00 Uhr und donnerstags von 15.00 - 18.00 Uhr) sowie nach Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.08.2016 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben am 08.08.2016 über die Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am 31.12.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.12.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erläuterung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde am 3.12.2016 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungssprache geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 48 BauGB) hingewiesen. Auf die Rechtsvorschriften des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist am 14.08.2016 in Kraft getreten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.12.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 97 "Birnbaumkamp", für den Bereich westlich der Augrabenniederung, nördlich des Glüinger Weges (Bundesstraße B5), östlich der Hochspannungsleitung und südlich des landwirtschaftlichen Weges in Verlängerung der Stettiner Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER STADT LAUENBURG / ELBE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 97 "BIRNBAUMKAMP - BAUGEBIET WEST - Teil A" mit örtlichen Bauvorschriften

Für den Bereich: westlich der Augrabenniederung, nördlich des Glüinger Weges (Bundesstraße B5), östlich der Hochspannungsleitung und südlich des landwirtschaftlichen Weges in Verlängerung der Stettiner Straße