

# Planzeichnung Teil A

Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über den Bebauungsplan Nr.81

"Weidengraben zwischen Stettiner Straße - Graf-Bernhard-Ring - Hardingstraße"



M 1:500

## Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 1999 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 19 BauNVO)

**GRZ** Grundflächenzahl

**I** Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Bautypen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**O** Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

**B** Baugrenze

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

**S** Straßenverkehrsflächen

**S** Straßenbegrenzungslinie

**S** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

**P** Öffentliche Parkfläche

**F** Fußgängerbereich

**V** Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

**---** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. Nr. 12, und Abs. 5 BauGB)

**Y** Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

**E** Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**G** Grünflächen

Zweckbestimmung:

**P** Öffentliche Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

**○** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

**●** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

**---** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

**S** Stellplätze

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

## Text Teil B

### Textliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - Gartenbaubetriebe - und nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 - Tankstellen - nicht zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht mehr als 20 % überschritten haben.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das gleiche gilt auch für sonstige bauliche Anlagen soweit sie nach Landesbaurecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

Nebenanlagen bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> sind auch auf der nicht überbaubaren Fläche, jedoch nur hinter dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Bauflucht der Hauptgebäude, zulässig.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 LBO beträgt 4,00 m. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).

#### Bezugspunkt der baulichen Anlagen

Der Bezugspunkt ist die endgültige Höhe des Grundstück im öffentlichen Straßenraum am nächsten liegenden Deckblech der Schmutzwasserkanalleitung im Schnittplan der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittellinie der Grundstückszufahrt (der Bezugspunkt ist gegebenenfalls durch Interpolation zu ermitteln, Abweichung von + 0,10 m sind möglich).

#### Gestaltung der Grünflächen

Der auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche bestehende Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Auf den privaten Grundstücken ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden zusätzlich straßenbegleitend, begrünte Verkehrsflächen ausgebildet und entlang der Erschließungsstraße sowie der platzartigen Erweiterungen im Straßenraum vereinzelt ein Laubbaum der Mindestqualität gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die einzelnen Pflanzstandorte haben mindestens eine offen zu haltende Fläche von 6,0 m<sup>2</sup> aufzuweisen zu versehen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Rechtgrundlage ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

#### Örtliche Bauvorschriften

##### Dachform

In den Baugebieten sind Hauptdächer als Sattel- und Walmdächer sowie Pultdächer zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind auch Flachdächer zulässig. Die Dächer von Garagen können ebenfalls als Flachdächer ausgebildet werden.

##### Dachneigung

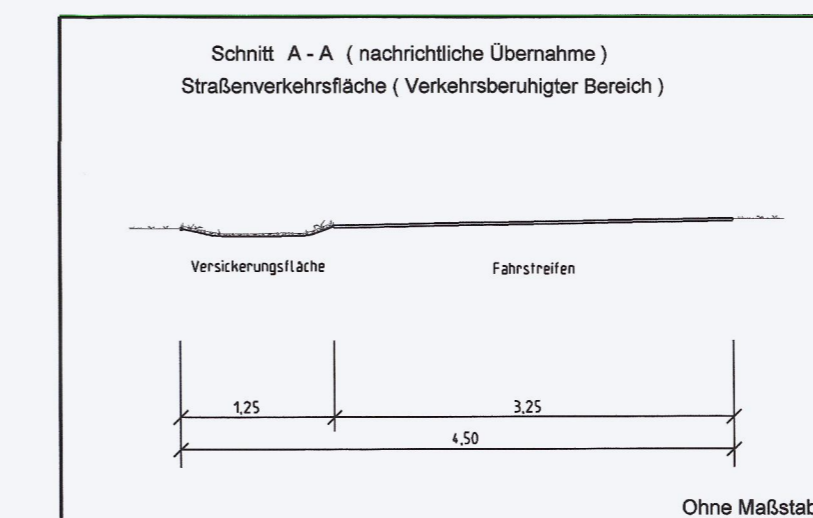
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 darf die Dachneigung der Dächer 30 - 51 Grad betragen. Als Ausnahme sind für begrünte Dächer sowie Dächer mit Solar- und Photovoltaikanlagen auch geringere Dachneigungen bis zu einer unteren Grenze von 20 Grad zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 kann die Dachneigung weniger als 30 Grad betragen.

##### Material und Farben

Für die geeigneten Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Begrünte Dächer sind ausdrücklich zulässig und deshalb hiervon ausgenommen. Glasierte und glänzende Dachpfannen sind ausgeschlossen. Bei engobierten Dachpfannen muss die Farbe der Engobe dem festgesetzten Farbtönen entsprechen. Als Ausnahme ist für die geeigneten Dächer von Wintergärten Glas zulässig. Bei einer Pfannenendeckung gilt der im Satz 1 und 2 festgesetzte Farbtönen.

##### Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 1,00 m betragen. Einfriedigungen aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Als Materialien sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen ggf. in Kombination mit einer blickdichten Einzäunung aus Holz oder Maschendraht zulässig.



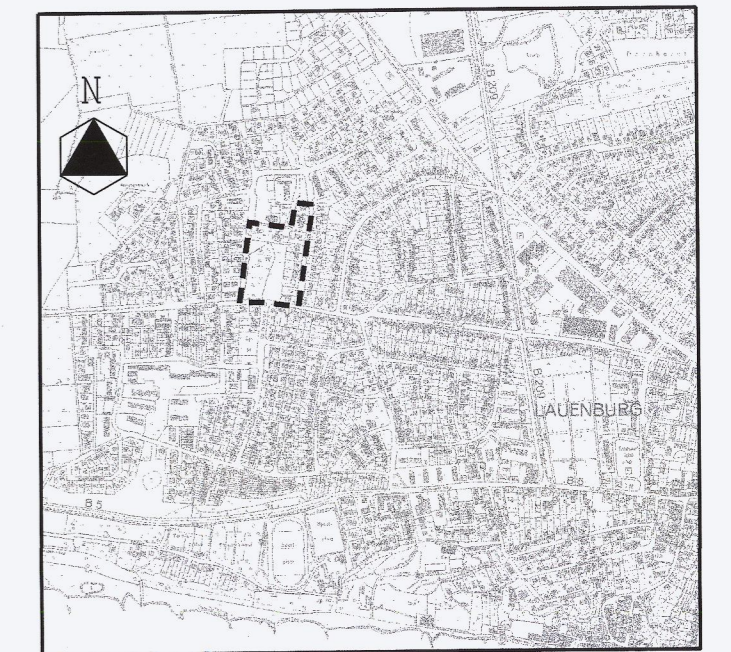
## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141), in der zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung gehaltenen Fassung, sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000 (GOBl. Schl.-H.47), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.09.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 81 "Weidengraben zwischen Stettiner Straße - Graf-Bernhard-Ring - Hardingstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## Verfahrensvermerk


- Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.07.2003 wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 03.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am 16.06.2003 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 der Begründung haben in der Zeit vom 14.07.2003 bis 16.08.2003 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 07.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der katastralmäßige Bestand am 11. Juni 2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen Städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.03.2003, von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 24.03.2003 gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gem. § 10 BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstoßen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 14 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.11.2003 in Kraft getreten.

## Übersicht



Ohne Maßstab

Stadt Lauenburg/Elbe  
Bebauungsplan Nr. 81



Gebiet:  
"Weidengraben zwischen Stettiner Straße - Graf-Bernhard-Ring - Hardingstraße"

September 2003