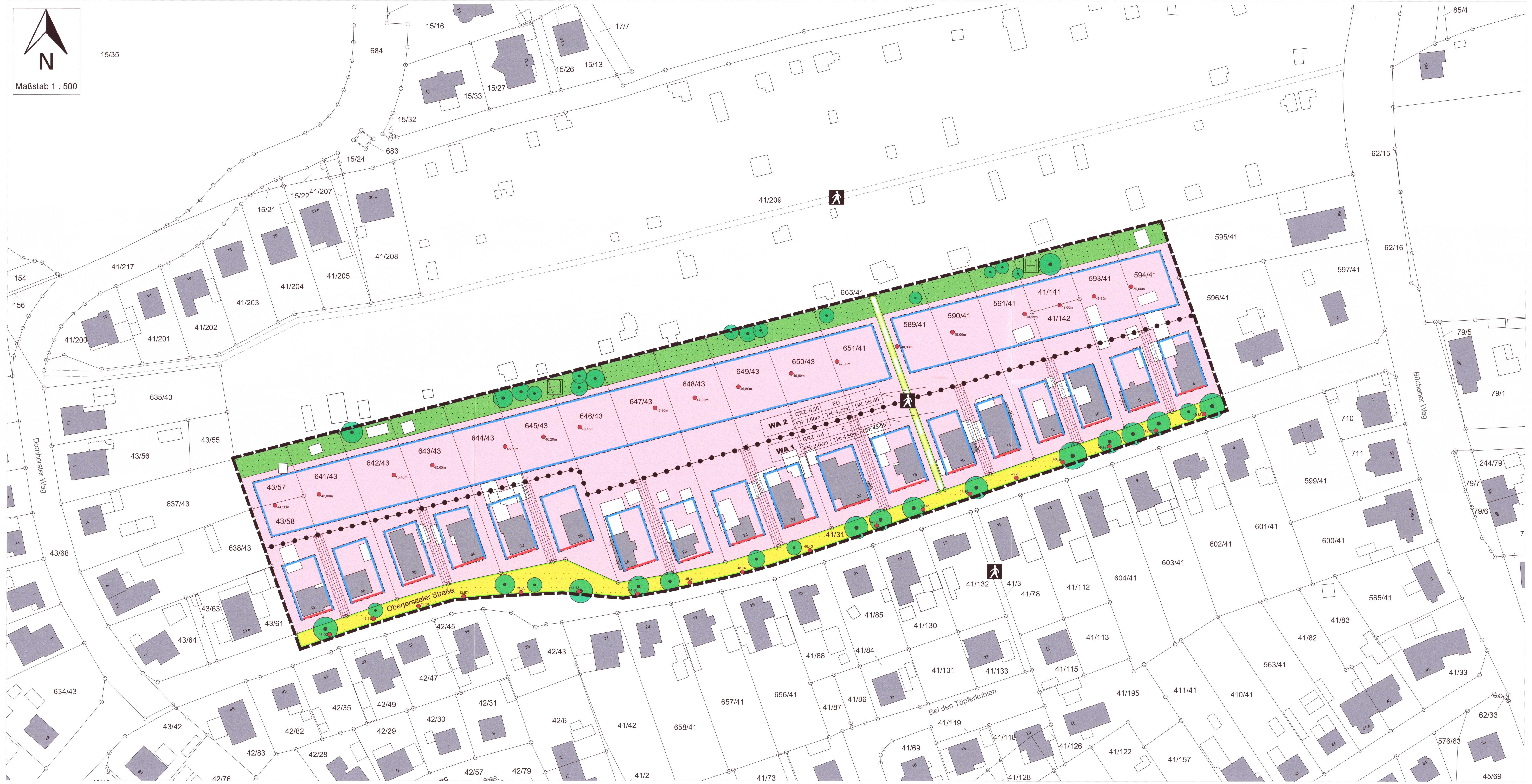
Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über den Bebauungsplan Nr. 107 „Nördlich Oberjersdaler Straße, gerade Hausnummern von 6 bis 40“

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 08.12.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 107 „Nördlich Oberjersdaler Straße, gerade Hausnummern von 6 bis 40“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
I, II	Vollgeschosse als Höchstmaß (als römische Zahlen) (§ 20 BauNVO)
●	Höhenbezugspunkte für Dachkantenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)
FH	Firsthöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO) Hinweis: Bei Flachdächern gilt die Firsthöhe entsprechend als höchstzulässiges Maß für die Attikahöhe des obersten Nicht-Vollgeschosses
TH	Traufhöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO) Hinweis: Bei Flachdächern gilt die Traufhöhe entsprechend als höchstzulässiges Maß für die Außenwandhöhe des obersten Vollgeschosses

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

E	Einzelhaus (§ 22 BauNVO)
D	Doppelhaus (§ 22 BauNVO)
	Baulinie (§ 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Abstandsgrün

Anpflanz- und Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) 25b BauGB

- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten (§ 1 (4) BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Hauptgebäude
- Zukünftig fortfallend (außerhalb Baugrenze bzw. Baufeld für Hauptbaukörper)
- Nebenanlagen
- Überdachungen
- 42/72 Vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern
- Bestehender Fußweg im Bereich Kleingartenkolonie
- Fußweg – perspektivische Verbindung

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB
   Baugebiet WA 1: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.

   Baugebiet WA 2: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.

   Gesamtes Plangebiet: Für die in der Planzeichnung festgelegten höchstzulässigen First- und Traufhöhen (angenommener Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dacheindeckung, Traufhöhe gilt nicht bei Krüppelwalmen) gelten die in der Planzeichnung jeweils zugewiesenen Höhenbezugspunkte (Beim Baugebiet WA 2 jeweils innerhalb der Fläche dargestellt, beim Baugebiet WA 1 gelten jeweils die in südlicher Verlängerung der Grundstücke dargestellten Höhenbezugspunkte innerhalb der Straßenverkehrsfläche). Bei Flachdächern gilt die Firsthöhe entsprechend als Attikahöhe und die Traufhöhe entsprechend als maximale Außenwandhöhe des obersten Vollgeschosses.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB
   Gesamtes Plangebiet: Beim obersten Geschoss haben alle Außenwände einen Rücksprung von min. 2,00 m gegenüber der jeweiligen Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses einzuhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für Drempelwände sowie nicht für Giebelwände, bei denen die Ortgänge und Grate zusammen auf jeder Seite eine Mindestlänge von 4,50 m aufweisen und die Differenz zwischen First- und Traufhöhe min. 0,25 der Firsthöhe entspricht.

   Baugebiet WA 1: Von den festgelegten Baulinien ist ein Zurückweichen ins Baufeldinnere um bis zu 1,50 m zulässig.

   Baugebiet WA 1: In den Vorgartenbereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie Oberjersdaler Straße und den straßenzugewandten Baulinien sind hochbauliche Anlagen ausgeschlossen.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten gem. § 9 (1) 4 BauGB
   Baugebiet WA 1 und WA 2: Flächen für Zufahrten im Baugebiet WA 2 bzw. im Baugebiet WA 1, die ausschließlich der Erschließung des Baugebietes WA 2 dienen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit Schotterrasen, Rasengittersteinen, rasenverfugtem Pflaster, Mineralbetonsteinen etc. auszubilden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB
   Baugebiet WA 2: Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

5. Private Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
   Private Grünfläche mit Zweckbestimmung - Abstandsgrün - : Bauliche Anlagen, (ausgenommen Einfriedungen), flächenhafte Versiegelungen und Stellplätze sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind bauliche Anlagen die der privaten Gartennutzung dienen (bspw. Gartengeräteschuppen, nichtgewerblich genutztes Gewächshaus, Kinderspielanlagen etc.).

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten Baugebiet WA 2 gem. § 9 (1) 21 BauGB
   Baugebiet WA 1: Von den in der Planzeichnung (Teil A) verorteten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist eine abweichende Lage zulässig, soweit eine Erschließung des jeweils rückwärtig angrenzenden Grundstücksteils im Baugebiet WA 2 grundbuchamtlich mit einer Mindestbreite von 3,00 m an anderer Stelle eingetragen ist.

7. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB
   Gesamtes Plangebiet: Je angefangene 750 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 14-16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, auf dem jeweiligen Grundstück anzupflanzen, bzw. im Bestand nachzuweisen. Innerhalb der Kronentraufbereiche sind Bodenversiegelungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerflächen sowie der Einsatz von Streusalzen nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei naturbedingten Abgang ist jeweils ein Ersatzbaum zu pflanzen bzw. im Bestand nachzuweisen.

8. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 84 LBO
   Gesamtes Plangebiet: Bei Hauptbaukörpern und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von min. 10° sind für die Dacheindeckung nicht hochglänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zu verwenden. Unmittelbar auf den Dachflächen angebrachte Solarenergieanlagen und begrünte Dächer sind zulässig.

   Baugebiet WA 1: Für Hauptbaukörper sind ausschließlich gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 45 und 55° zulässig. Für die Südseite der Fassaden entlang der festgesetzten Baulinie, sowie für die westlichen und östlichen Fassadenseiten in Richtung der seitlichen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich rötliche Klinker bzw. Mauerziegel zu verwenden.

   Baugebiet WA 2: Für Hauptbaukörper ist die Dachform freigestellt und die zulässige Dachneigung beträgt bis zu 45°. Die Dächer der Hauptbaukörper sind auf min. einem Viertel ihrer Fläche wahlweise entweder mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von min. 8 cm oder mit einer unmittelbar auf der Dachfläche angebrachten Solarenergieanlage zu versehen.

II. Hinweise

Bauart

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde sind im Plangebiet gem. - Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) - Arbeitsblatt W 405 - als überwiegende Bauart nach Definitionen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen anzuwenden.

Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen

Zur Einhaltung der Artenschutzbestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen in Abhängigkeit des Stammdurchmessers (gemessen in 1,00 m Höhe) ausschließlich in folgenden Zeiträumen und unter Beachtung der aufgeführten Maßnahmen zulässig.

Stammdurchmesser	bis 30 cm	30 bis 50 cm	über 50 cm
Ausschließlich zulässiger Zeitraum für Baumfällungen	Außerhalb Brutzeiten europäischer Vogelarten 1. Oktober bis 29. Februar	Außerhalb Brutzeiten europäischer Vogelarten und Außerhalb Brut- und Sommernutzungszeit Fledermäuse 1. Dezember bis 29. Februar	Außerhalb Brutzeiten europäischer Vogelarten und Außerhalb Brut-, Sommernutzungs- und Winternutzungszeit Fledermäuse 1. Dezember bis 29. Februar soweit Artenschutzgutachten Nutzung als Fledermauswinterquartier ausschließt

Gebäudeabriss

Beim Abriss von Gebäuden ist dies rechtzeitig vor Beginn des jeweiligen Vorhabens von einem entsprechend qualifizierten Fachgutachter umfänglich auf Fledermausquartiere und auf die Nutzung durch Federmäuse sowie auf Brutvögel zu untersuchen, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Dabei ist der vorkommende Bestand zu bewerten (Fledermausquartiere und Brutplätze von Gebäude bewohnenden Vogelarten sowie deren Besatz), ggf. sind auch alle Unterkellerungen im Hinblick auf den möglichen Bestand von Fledermaus-Winterquartieren zu erfassen. Das Ergebnis der Untersuchung sowie daraus gegebenenfalls noch abzuleitende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde (Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg) abzustimmen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die baugrundstücksbezogene Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Ableitung in das Kanalsystem in der Oberjersdaler Straße ist die Option, die nur dann genutzt werden kann, wenn eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück aufgrund der bodenkundlichen Untersuchungsergebnisse nicht möglich ist.

DIN-Normen

Die im Planwerk aufgeführten DIN-Normen können zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Stadt Lauenburg/Elbe während der Dienststunden eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 14.10.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 „Nördlich Oberjersdaler Straße, gerade Hausnummern von 6 bis 40“ mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.01.2020 bis 13.02.2020 während der Dienststunden (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 ausgelegen.

3. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.01.2020 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.lauenbug.de ins Internet eingestellt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 06.01.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Lauenburg/Elbe den 05. Feb. 2021 .... Bürgermeister
   (Ort, Datum, Siegel)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 3) geändert. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 13.07.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 „Nördlich Oberjersdaler Straße, gerade Hausnummern von 6 bis 40“ mit Begründung erneut 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 17.08.2020 bis 16.09.2020 während der Dienststunden (montags bis freitags von 8.00 – 12.00 Uhr und donnerstags von 15.00 – 18.00 Uhr sowie nach Vereinbarung) 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 07.08.2020 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.lauenbug.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB am 07.08.2020 unterrichtet und erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Lauenburg/Elbe den 05. Feb. 2021 .... Bürgermeister
   (Ort, Datum, Siegel)

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 10.12.2020, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

   Schwarzenbek, 05.02. .... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
   (Ort, Datum, Siegel)

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.12.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 107, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 08.12.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

   Lauenburg/Elbe den 05. Feb. 2021 .... Bürgermeister
   (Ort, Datum, Siegel)

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

    Lauenburg/Elbe den 22. Feb. 2021 .... Bürgermeister
    (Ort, Datum, Siegel)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt 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, ist am 03.03.2021 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 mithin am 04.03.2021 in Kraft getreten.

    Lauenburg/Elbe den, - 3. März 2021 .... Bürgermeister
    (Ort, Datum, Siegel)

Rechtsnormen

I. Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geänd. durch Art. 2 HochwasserschutzG II v. 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)
Vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542) zuletzt geänd. durch Art. 1 ÄndG v. 15.09.2017 (BGBl I S. 3434)

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz-LnatSchG)
Vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486)

II. Verordnungen

Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV)
Zuletzt geänd. durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 4.5.2017 (BGBl I S. 1057)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)
Vom 22. Januar 2009, mehrfacht geändert (Art. 1 Ges. v. 08.06.2016, GVOBl. S. 369)
Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung-GO)
In der Fassung vom 28. Februar 2003, letzte berücksichtigte Änderung: § 76 geändert (Ges. v. 04.01.2018, GVOBl. S. 6)

III. Vorschriften

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau
DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen
DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise Anforderungserfüllungen

IV. Anleitungen

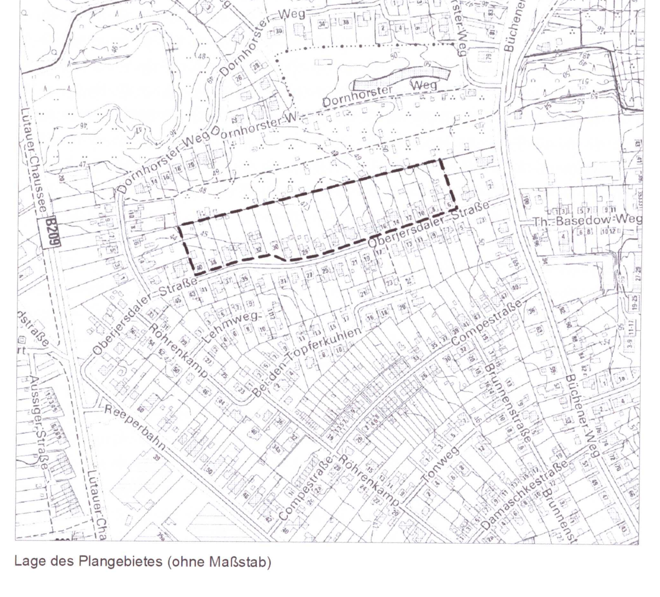
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm
Vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), Fundstelle: GMBl 1998 Nr. 26, S. 503, Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Stadt Lauenburg/Elbe

Bebauungsplan Nr. 107

„Nördlich Oberjersdaler Straße, gerade Hausnummern von 6 bis 40“

Ausfertigung



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)