

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

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

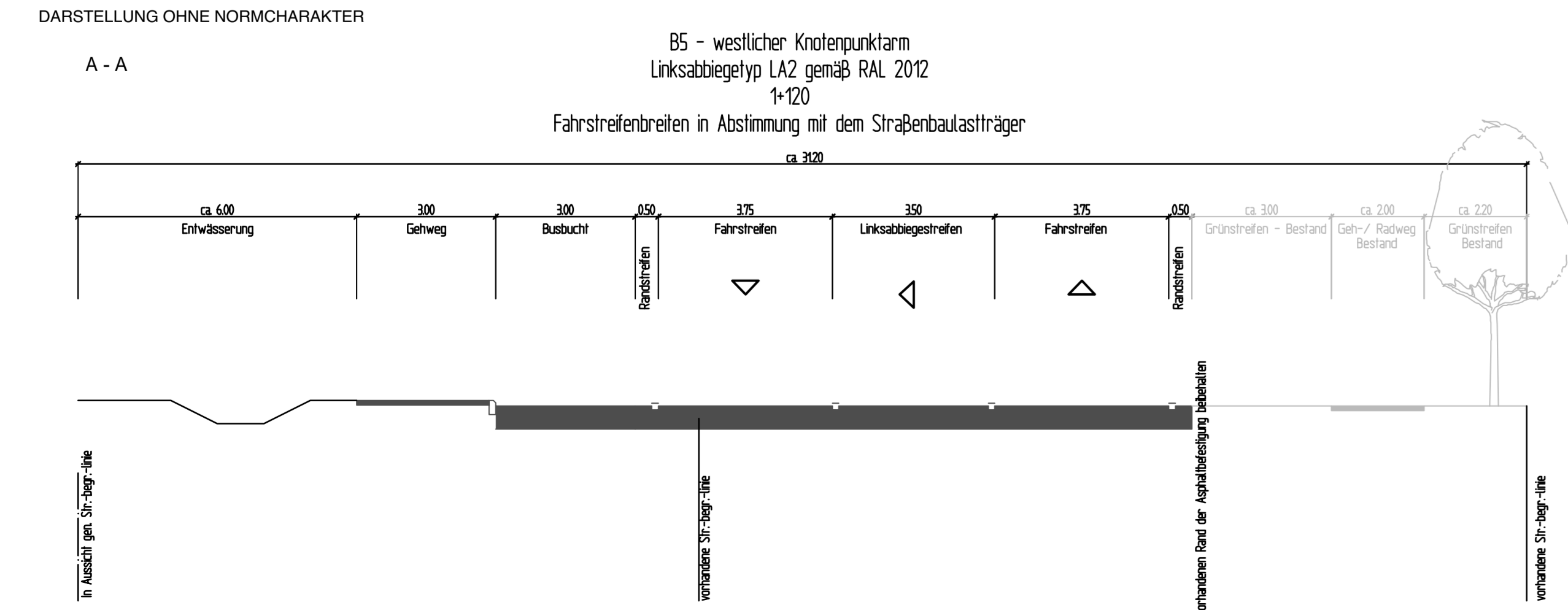


PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBI. I S. 132) zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548, 1551)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Bauamt Schmetmann GbR
22087 Hamburg, Grunhauserweg 99
Tele: 040 / 44 31 19
Fax: 040 / 44 31 05

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

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100



Parkreihen ggf. wechselseitig anordnen. Dabei sind die Lage von Grundstücks- und Feuerwehrrfahrzeugen bzw. Feuerwehrrastflächen zu berücksichtigen.

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 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
- Verkehrflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung hier: landwirtschaftlicher Verkehr
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Baustellenverkehr
 - Verkehrflächen 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 vor Erosion, Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - Maßnahmenfläche: Knickschutz (gem. textl. Festsetzung Nr. 5.2)
- Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen 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, anzupflanzen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 - Bäume, anzupflanzen § 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 Baugebietes § 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
 - Höhenpunkt gem. straßenbaulicher Vorplanung (interpoliert) 32,00
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
 - Anbauverbotszone 20m § 9 (2) FSrG
 - Knick einschließlich der Überhänger, zu erhalten gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LnatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

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

TEXT TEIL B

- 1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Die 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.
- 2.0 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) der erschießenden 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)
- 3.0 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 Staffelschoss 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).
- 4.0 Öffentliche und private Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - Innhalb der mit (A) gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche im Norden des WA₁ 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. Innhalb 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.
- 5.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Erosion, 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 Wiesensfläche zu entwickeln. Innhalb der Maßnahmenfläche und des privaten Knickschutzstreifens sind Abräuberungen und Aufbauten, Bodenverfestigungen, bauliche Anlagen jeglicher Art, Lagerplätze oder eine gärtnerische Nutzung nicht zulässig. Abweichend sind innhalb des privaten Knickschutzstreifens Einfriednungen bis zu einem Abstand von 0,5 m zum Fuß des Knickweils zulässig.
 - Die die öffentlichen Grünflächen durchziehenden Fußwege sowie die Steigtischen und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind in wasserundurchlässiger und ungebundener Bauweise (z. B. Sickerpflaster, Pflaster mit breiten Fugen oder wassergebundene 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 Randbereich der Augrabenniederung durch eine entsprechende Knickeinlage oder durch Zugriff auf ein anerkanntes Knick-Ökotopteilungsbereich, so dass schließlich kein Ausgleichsbedarf zurück bleibt.
 - Den Verteilungsschlüssel regelt jeweils die Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über die Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach den §§ 135 a - 135 c BauGB.
- 6.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen 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.)

 - 6.1 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.
 - 6.2 Die Außenbauteile an den südlichen, westlichen und östlichen Gebäudeseiten des als Dach- oder Staffelschoss 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 = 35 dB aufweisen (entspricht dem Lärmpiegelbereich III gem. DIN 4109, Ausgabe 1989). Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R_w bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Fensterbepflanzung an den Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe 1989.**
 - 6.3 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 Grundrisssanierung keine Fensterbepflanzung an den vollständig von der B 5 abgewandten nördlichen Gebäudeseiten zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.**
 - 6.4 Von den vorgenannten Festsetzungen 6.2 und 6.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises 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)

- 7.1 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.**

Arten: Hasel, Hainbuche, Weißdorn, Schlehe, heimischer Schneeball, Holunder, Wildapfel, Wildbirne, Wildrose als eingetragene Bäume Stieleiche.
- 7.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Grundstücksgrenzen zu den festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit zweireihigen zu schneidenden Laubbäumen mit einer Mindesthöhe von 1,2 m einzurichten. Sie sind dauerhaft als geschlossene Hecke zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Einzäunungen muss der Zaun auf der Innenseite oder in der Pflanzung liegen.**

Arten: Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn

Der festgesetzte Lärmschutzwall ist mit heimischn, standortgerechten Sträuchern und locker eingestreuten Laubbäumen zu bepflanzen und als geschlossene Gehölzfläche zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Straucharten: Hasel, Hainbuche, Weißdorn, Schlehe, heimischer Schneeball, Holunder, Wildapfel, Wildbirne, Wildrose, Flieder, roter Hartregler und Kornelkirsche

Baumarten: Stieleiche, Traubeneiche, Berg-/Spitzahorn, heimische Traubenkirsche Pflanzqualität: Solitär, 3 x v. h 200 – 250 cm
- 7.3 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Straßenbäume in folgender Anzahl neu zu pflanzen:**

Planstraßen A1 - A4: 13 Bäume
Planstraße B1 - B2: 8 Bäume

Die Bäume sind als standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Standorte sind variabel. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 6 m² haben.

Pflanzqualität (3 x v Hochstamm, StU 16 - 18 cm) und **Arten:** Hainbuche, Feldahorn, Baumhasel, Echte und Schwedische Mehlbeere, Zierapfel, Linde (im Schatten), Ahornarten, Dornarten und Zierbirne
- 7.4 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 Bepflanzungen zu ersetzen. Ein ausreichender Bestand zur Fahrbahn, zum Radweg bzw. zur Busbuch ist einzuhalten.**

Pflanzqualität 3 x v Hochstamm, StU 16 - 18 cm und **Art:** Winterlinde

8.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO)

- 8.1 Fassaden**

Die Fassaden der Hauptgebäude sind mit Verblend- und Klinkermauerwerk in einem roten - rotbraunen, ockerfarbenen und grauen Farbton und als verputzte Fassade zulässig. Die Fassaden der Nebengebäude sind auf der Möglichkeit, eine Verblendung von Verblend- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung der nach ergebenden Rechtssätzen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hinzuweisen. Auf die Rechtsvorschriften des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
- 8.2 Dach**

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer, Zeltdächer und Putzdächer 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 geneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen aus Holz sind zulässig. Flachdächer sind als intensiv begrünte Dächer zulässig.
- 8.3 Werbeanlagen**

Innhalb des Plangeltungsbereichs sind Werbeanlagen nur an der Fassade der Hauptgebäude zulässig. Ihre Größe darf 1 qm nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig.
- 8.4 Eingrünung des Regenrückhaltebeckens (RRB)**

Das im Zufahrtsbereich in das neue Wohnquartier angeordnete neue RRB ist naturnah mit geschwungener Uferlinie einzurichten und zu gestalten.

Hinweise:

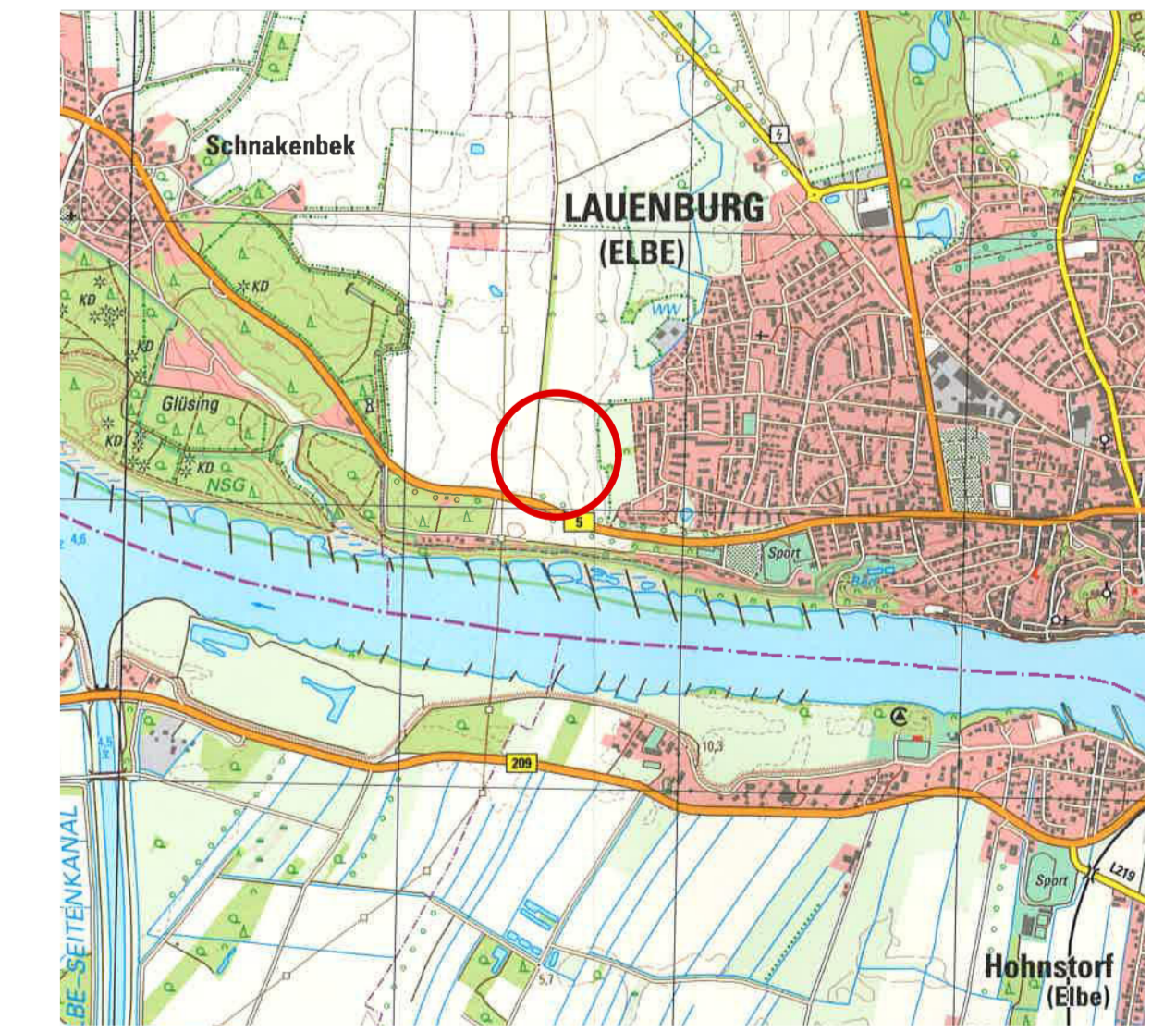
- Ordnungswidrigkeit**
Nach § 82 (1) Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die textlichen Festsetzungen 8.1 - 8.4 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 (3) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Atenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**
Die aus Gründen des Artenschutzrechtes erforderlichen und in dem entsprechenden Gutachten zum B-Plan Nr. 97 aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen sind umzusetzen. Die folgenden Regelungen zu Bauelementen sind einzuhalten:
 - Die 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

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsverbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 09.02.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsverbeschlusses erfolgte am 11.03.2015 durch Aushang in der Lauenburgischen Landeszeitung.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 9 (1) Satz 1 BauGB wurde am 30.05.2016 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (1) i. V. m. § 9 (1) BauGB mit Schreiben am 07.08.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 08.08.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.08.2016 bis 22.09.2016 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 ausgelegt. 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 örtlich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (2) BauGB am 09.08.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig festgestellt.
8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.12.2016 als Sitzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss beigestellt.
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert und ist bekannt zu machen.
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde am ... in der Lauenburgischen Landeszeitung örtlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung der nach ergebenden Rechtssätzen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hinzuweisen. Auf die Rechtsvorschriften des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 97 "Birnbaumkamp", für den Bereich: westlich der Augrabenniederung, nördlich des Glüsinger 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 Glüsinger Weges (Bundesstraße B5), östlich der Hochspannungsleitung und südlich des landwirtschaftlichen Weges in Verlängerung der Stettiner Straße

Endgültige Planfassung
14.12.2016 (Stadtvertretung)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Bauamt Schmetmann GbR
22087 Hamburg, Grunhauserweg 99
Tele: 040 / 44 31 19
Fax: 040 / 44 31 05
Projekt Nr.: 1342