

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

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 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)

**STRÄSSENQUERSCHNITTE M 1 : 100**  
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A1

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
z.B. WA <sub>19</sub>	Allgemeine Wohngebiete mit Nummerierung § 4 BauNVO
<b>SO Photovoltaik</b>	§ 11 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
z.B. 0,25	Grundflächenzahl § 16 BauNVO
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
z.B. FH = 10,00 m	zulässige Firsthöhe § 16 BauNVO
<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
offene Bauweise	§ 22 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
Baugrenzen	§ 23 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich	
<b>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</b>	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
Kraft-Wärme-Kopplung	
<b>Hauptversorgungsleitungen</b>	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
Trassenachse der Bahnstromleitung, (110kV), oberirdisch	
östlichstes Kabel der Bahnstromleitung	
Schutzbereich Bebauung der Bahnstromleitung	
Schutzbereich Befahrung der Bahnstromleitung	
<b>Grünflächen</b>	
<b>öffentliche Grünflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung Parkanlage	
<b>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes</b>	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
Knickschutz	Maßnahmenfläche: Knickschutz (gem. textl. Festsetzung Nr. 4.1)
Anpflanzstreifen	Maßnahmenfläche: Anpflanzstreifen (gem. textl. Festsetzung Nr. 4.1)
<b>Umgrenzung von Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes</b>	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
(gem. textl. Festsetzung Nr. 5.1)	
<b>Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	§ 9 (1) Nr. 25 a,b BauGB
Knick, anzupflanzen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzungen innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) BauNVO
34,50	Höhenpunkt gem. straßenbaulicher Vorplanung (interpoliert)
<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>	
Anbauverbotszone 20m	§ 9 (2) FStrG
Schutzzones Biotop gem.	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 NNatSchG
<b>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
Vorhandene Flurstücksgrenzen	
Flurstücksbezeichnung	
Vorhandene Gebäude	
Höhenpunkte	
Bäume (x entfallend)	
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.
  - Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO "Photovoltaik" Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung von Photovoltaikanlagen  
Zulässig sind:
    - Photovoltaikanlagen mit den dazugehörigen Anlagen und Nutzungen
    - Erschließungsweg
    - Anpflanzungen
- 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 Dachstuhl der Gebäude und der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) Oberkante der abschließenden Straße gemessen in der Mitte der Grundstücksfreize. 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 Gebäudetiteln, die in Verhältnis zum gesamten Baukörper nur von untergeordneter Größe sind, wie z. B. Schornsteinen und Lüftungslagen, 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 Grundstücksflächen unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
  - Für die festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser sind abweichend nur Gebäudelängen von max. 18,00 m zulässig.
  - Für ein oberstes Geschoss ("Staffelgeschoss") ist zulässig, wenn alle Außenwände um mindestens 1,00 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückgesetzt sind (§ 23 BauNVO in V. m. § 16 (5) BauNVO).
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Die festgesetzte Maßnahmenfläche "Anpflanzstreifen" ist durchgängig mit heimischen, standortgerechten, regionaltypischen Knicksträuchern sowie hochstämmigen Obstbäumen anzulegen und zu einer naturnahen Hecke zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
Arten: Hasel, Hainbuche, Weißdorn, Schlehe, heimischer Schneeball, Holunder, Apfel, Birne, Walnuss, Wildrose, Flieder, roter Hartriegel und Kornelkirsche sowie als eingestreute weitere Bäume Stieleiche.  
Die festgesetzte Maßnahmenfläche "Knickschutz" ist als extensiv gepflegte Wiesenerfläche zu entwickeln. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art, Lagerplätze oder eine gärtnerische Nutzung nicht zulässig.
  - Die die öffentlichen Grünflächen durchziehenden Fußwege sowie die Steilpflanzflächen 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 in der Augrabenniederung. Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB den allgemeinen Wohngebieten WA 10 – WA 13 zugeordnet.  
Den Verteilungsschlüssel regelt jeweils die Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über die Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach den §§ 135 a - 135 c BauGB.  
(Hinweis: Die nachfolgend genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.)
- Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
  - Zum Schutz vor Verkehrslärm ist auf der festgesetzten Fläche und Maßnahme zum Lärmschutz parallel zur Bundesstraße B5 ein begrünter Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von fünf Metern zu errichten. Abweichend hiervon ist in den Schutzbereichsbereichen der Bahnstromleitung für die Errichtung einer nicht begehbaren Lärmschutzwand mit einer maximalen Höhe von vier Metern zulässig.
  - Die Außenbauteile an den südlichen, westlichen und östlichen Gebäudeseiten ab dem 1. Obergeschoss der ersten Bauweise des WA 10 (zwischen Planstraße C 1 und dem festgesetzten Lärmschutzwall-wand) 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 bauaufsichtlich 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. 5.2 Anforderungen an den baulichen Schallschutz gelten, ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung 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 5.2 und 5.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

## 6.0 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)

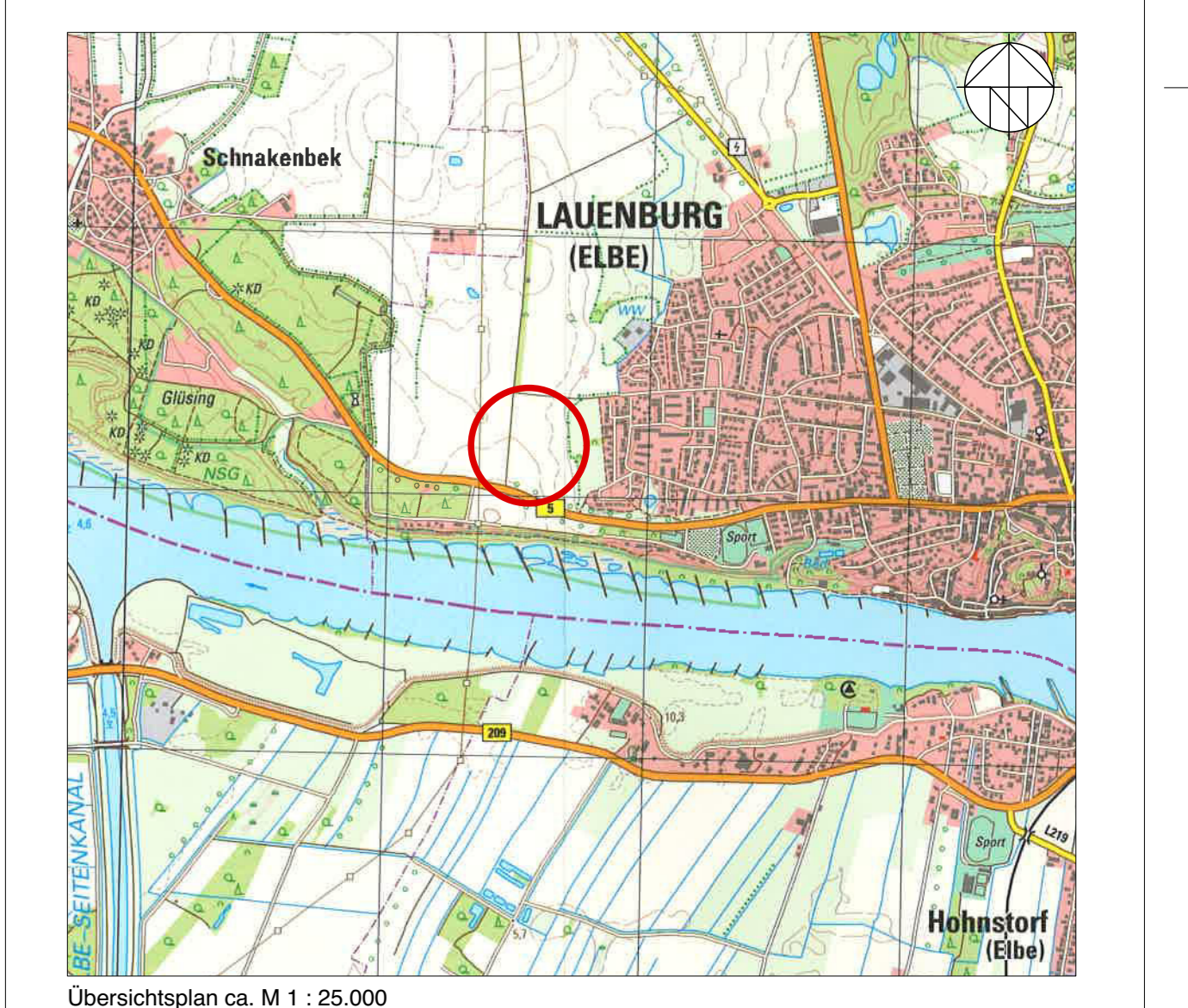
- Die zur Neuanpflanzung festgesetzten Knicks sind mit einem maximal 1,20 m hohen Wall anzulegen, der mit einer vollständigen Bepflanzung mit regionaltypischen Knicksträuchern zu begrünen ist.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die Grundstücksgrenzen zu den festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit zweireihigen zu schneidenden Laubgehölzhecken 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 heimischen, 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, Wildrose, Wildrose, Flieder, roter Hartriegel und Kornelkirsche  
**Baumarten:** Stieleiche, Traubeneiche, Berg-Spitzahorn, heimische Traubeneiche Pflanzqualität: Solitär, 3 x v. h 200 – 250 cm
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Straßenbäume in folgender Anzahl neu zu pflanzen:  
Planstraße C1 - C2: 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 Baustandort muss eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> haben.  
**Pflanzqualität** (3 x v. h. 200 - 18 cm) und **Arten:** Hainbuche, Feldahorn, Baumhasel, Eiche und Schwedische Mehlbeere, Zierapfel, Linde (in Sorten), Ahornarten, Hornastern und Zierbirne  
Die Fassaden der Hauptgebäude sind mit Verblend- und Klinkermauerwerk in einem rotbraun-rotbraunen, ockerfarbenen und grauen Farbton und als verputzte Fassade zulässig. Vollverglasete Wintergärten sowie Verkleidungen aus Holz sind zulässig. Terrassen von bis zu 30 % der Fassadenflächen je Fassadenseite sind aus anderen Materialien zulässig.
- Der festgesetzte Anpflanzstreifen in der Sonderbaufläche Photovoltaik ist auf der gesamten Länge heckentypisch mit standortgerechten, regionaltypischen Knicksträuchern anzulegen und zu einer buschigen naturnahen Gehölzfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Bewuchshöhe darf aufgrund des Schutzbereichs für Bepflanzung der Bahnstromleitung eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO)
  - Fassaden  
Die Fassaden der Hauptgebäude sind mit Verblend- und Klinkermauerwerk in einem rotbraun-rotbraunen, ockerfarbenen und grauen Farbton und als verputzte Fassade zulässig. Vollverglasete Wintergärten sowie Verkleidungen aus Holz sind zulässig. Terrassen 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 begrünzte 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 einzudecken. Die Eindeckung der Dachflächen mit glänzenden oder spiegelnden 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 Wechsellicht sind unzulässig.

## 4. 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 – 12.00 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 Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.08.2016 in der Lauenburgischen Landeszeitung ostförmlich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 09.08.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Lauenburg, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Lauenburg, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert.  
Der Bau- und Planungsausschuss hat am 11.09.2017 in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 für das Gebiet "Birnbaumkamp - Baugebiet West - Teil B" 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 16.10.2017 bis 15.11.2017 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 04.10.2017 in der Lauenburgischen Landeszeitung ostförmlich bekannt gemacht.  
Lauenburg, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 3 BauGB am 02.10.2017 unterrichtet und erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Lauenburg, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand \_\_\_\_\_ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Lübeck, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ öffentl. bestell. Vermessungsingenieur
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.02.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Lauenburg, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.02.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Lauenburg, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Lauenburg, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung beschlossen und zur Beschlussfassung durch die Stadtvertretung am 28.02.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 97 "Birnbaumkamp - Baugebiet West - Teil B" 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.  
Lauenburg, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.02.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 97 "Birnbaumkamp - Baugebiet West - Teil B" 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 B" 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