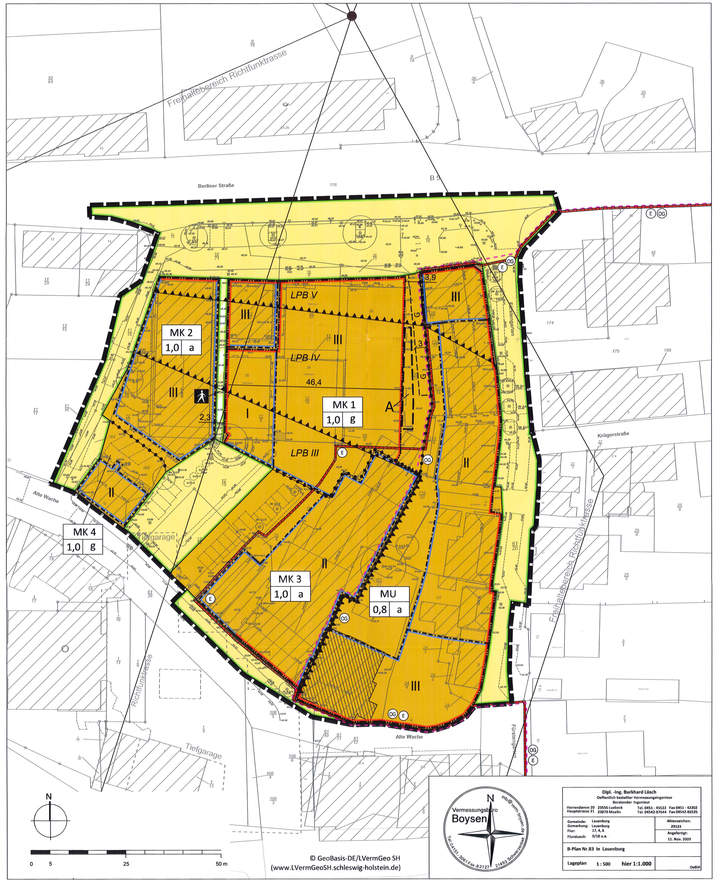
Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Art der baulichen Nutzung

MU — Urbanes Gebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1 und 1.2) § 6a BauNVO

z.B. MK 1 — Kerngebiete mit Nummerierung (siehe textliche Festsetzung 1.3 und 1.4) § 7 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g — Geschlossene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 3 BauNVO

a — Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 1.5) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO

A — Besondere Festsetzung (s. textliche Festsetzung 1.6) § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO

Baulinie § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO

z.B. LPB IV — Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Zonen der Lärmpegelbereiche III bis V (s. textliche Festsetzung 1.9) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Mit Gehrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Fläche auf der eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden kann

Nachichtliche Übernahmen

Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Lauenburg / Elbe (Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und die Eigenart von Gebieten vom 25.05.1988) Wird im Plangebiet aufgehoben

Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Lauenburg / Elbe vom 12.04.1984 Wird im Plangebiet aufgehoben

Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG (Breite bis zu 200 m) Zulässige Bebauungshöhe 70 m über Normalhöhennull (Plangebiet: ca. 45 m über Normalhöhennull)

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

Tiefgarage — Vorhandene Tiefgarage (überwiegend außerhalb des Plangebiets)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch

1.1 Im urbanen Gebiet sind Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (Bordelle und bordellartige Betriebe), nicht zulässig.

1.2 Im urbanen Gebiet sind die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten und Tankstellen unzulässig.

1.3 In den Kerngebieten sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sowie Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (Bordelle und bordellartige Betriebe), nicht zulässig.

1.4 In den Kerngebieten sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen zulässig.

1.5 Für die abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der geschlossenen Bauweise mit folgenden Abweichungen:
Die Außenwand von Gebäuden darf statt auf der seitlichen Grundstücksgrenze auch mit einem Abstand von bis zu 3,0 m zu dieser errichtet werden.

1.6 In der mit "A" gekennzeichneten Fläche sind vor der Gebäudeaußenwand zusätzlich Treppenanlagen als Fluchtwege zulässig.

1.7 Im Bereich der Flurstücke $\frac{10}{1}$ und $\frac{9}{2}$ ist ein Zurückweichen von der Baulinie um bis zu 2 m zulässig.

1.8 Für alle Baugebiete wird eine maximale Firsthöhe von 59,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist über Normalhöhennull.

1.9 Im Plangebiet sind bei baulichen Erweiterungen sowie bei Ersatz- und Neubebauungen Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von
a) Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnliches bzw. b) Büroräumen und Ähnliches

Lärmpegelbereich III:	a) $R'_{w,ges}$ = 35 dB	b) $R'_{w,ges}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich IV:	a) $R'_{w,ges}$ = 40 dB	b) $R'_{w,ges}$ = 35 dB
Lärmpegelbereich V:	a) $R'_{w,ges}$ = 45 dB	b) $R'_{w,ges}$ = 40 dB

Für die Außenbauteile anderer Raumarten gelten Zu- oder Abschläge gemäß Kapitel 7. 1 der DIN 4109-1: 2018-01. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen".

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist in den Lärmpegelbereichen IV und V durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Im Lärmpegelbereich V ist die Anordnung von offenen Balkonen und Loggien nicht zulässig.

Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zugrundeliegenden Verkehrsstärken, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes, die Raumnutzungen sowie die zum Zeitpunkt des Bauvorhabens geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung

2.1 Solaranlagen auf geneigten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

3. Hinweise

Ortsgestaltungs- und Erhaltungssatzung
Die Ortsgestaltungssatzung (Satzung der Stadt Lauenburg / Elbe über die Ortsgestaltung vom 12.04.1988) sowie die Erhaltungssatzung (Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und die Eigenart von Gebieten der Stadt Lauenburg / Elbe vom 25.05.1988) werden im Bereich des Bebauungsplans aufgehoben. Außerhalb des Plangebietes gelten sie weiterhin.

Sanierungssatzung
Das Plangebiet dieses Bebauungsplans liegt fast vollständig (mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im südlichen Bereich der Straße Fürstengarten) im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Lauenburg / Elbe über die Festlegung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern Oberstadt" und somit im benannten Sanierungsgebiet. Entsprechende sanierungsrechtliche Vorschriften sind ggf. zu beachten.

Archäologie
Es gilt § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten
Auf dem Grundstück „Alte Wache 6" war ein ehemaliger Gewerbebetrieb (Chemische Reinigung) ansässig, bei dem schädliche Bodenverunreinigungen auf Grund der eingesetzten Stoffe nicht auszuschließen sind. Dieses Grundstück ist als Fläche gekennzeichnet, auf der eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden kann. Bei Baumaßnahmen oder sensiblen Nutzungen des gekennzeich- neten Grundstücks ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Es muss durch eine Untersuchung nachgewiesen werden, dass die geplante Maßnahme durch Gefährdungen der ursprünglichen Nutzung (chemische Reinigung) nicht beeinträchtigt wird.

Schutz von Bäumen
Beeinträchtigungen oder Schädigungen der zu erhaltenden Gehölze sind zu vermeiden, gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu ergreifen.

Artenschutz
Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Folgende Maßnahmen sind erforderlich um ein Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz auszuschließen:

1. Zum Schutz von europäischen Vogelarten ist die Beseitigung von Gehölzen und der Abriss oder Umbau von Gebäuden nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 01.März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Vor Beginn von Baumaßnahmen am nördlichen Gebäudeteil der Alten Wache 8 sind 2 Mauerseglerkästen, 2 Haussperlingskästen und 2 für Nischenbrüter geeignete Nistkästen an Gebäuden im Umfeld des Plangebietes (Radius ca. 500 m) anzubringen.

2. Zum Schutz von Fledermäusen sind Baumaßnahmen am nördlichen Gebäudeteil der Alten Wache 8, die die Schließung von Mauernischen und Einflugmöglichkeiten in den Dachstuhl betreffen, außerhalb der Wochenstuben- (Mai-Juli) und Winterquartierzeit (Oktober-März) durchzuführen. Die Gebäudeinnenräume sind vor Beginn der Baumaßnahmen auf Hinweise auf Fledermäuse zu überprüfen. Weiterhin sind vor Beginn der Baumaßnahmen 2 Kastengruppen à 3 Fledermausflachkästen, darunter pro Kastengruppe jeweils ein als Ganzjahresquartier geeigneter Kasten an Gebäuden im Umfeld des Plangebietes (Radius ca. 500 m) anzubringen.

3. Sofern die Kastanie im Norden des Marktplatzes mit dem darin vorkommenden Rauhautfledermausquartier nicht erhalten werden kann, sind darüber hinaus folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen umzusetzen. Als vorgezogener Ausgleich sind vor der Fällung 3 Fledermausrundkästen an Bäumen im Umfeld des Untersuchungsgebietes (Radius ca. 500 m) anzubringen. Darüber sind Höhlungen und Nischen der Kastanie unmittelbar vor Rodung auf Fledermausvorkommen zu überprüfen. Im Fall eines Besatzes sind durch geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Beeinträchtigungen zu vermeiden.

4. Die erforderlichen Besatzkontrollen sowie die Auswahl der Nist- und Quartierskästen und ihrer Anbringungsorte sind durch fachkundiges Personal in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg) durchzuführen.

5. Auf die genannten Maßnahmen 1-4 kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Fachdienst Naturschutz des Kreise Herzogtum Lauenburg) verzichtet werden, wenn durch fachkundig durchgeführte Kartierungen ausgeschlossen werden kann, dass die genannten Arten vorkommen.

Nähere Informationen zu den artenschutzrechtlich Maßnahmen 1-5 sind Kapitel 8. der Begründung zu entnehmen.

Brandschutz
Im Plangebiet steht eine Löschwassermenge von 48 m^3/h zur Verfügung. Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sind daher als Bauart feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen zu verwenden.

Rechtsquellen und DIN-Normen
Die genannten DIN-Normen können zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Stadt Lauenburg / Elbe während der Dienststunden eingesehen werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30.01.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 93 „Östlicher Ortskern - Bereich zwischen Berliner Straße, Fürstengarten, Alte Wache, Am Vorwerk", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 13.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Lauenburgischen Landeszeitung am 30.11.2017.

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.11.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 25.10.2017 durchgeführt.

4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 13.11.2017 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 11.12.2017 bis 16.01.2018 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.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.11.2017 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.lauenburg.de ins Internet eingestellt.

6. 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 21.11.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lauenburg/Elbe, den 04. März 2019
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. der §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB am 29.11.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert.
Der Bau- und Planungsausschuss hat am 19.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 „Östlicher Ortskern - Bereich zwischen Berliner Straße, Fürstengarten, Alte Wache, Am Vorwerk" 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 10.10.2018 bis 09.11.2018 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 26.09.2018 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.lauenburg.de ins Internet eingestellt.

9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB am 26.09.2018 unterrichtet und erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lauenburg/Elbe, den 04. März 2019
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

10. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Lübeck, den 27. Februar 2019
(Ort, Datum, Siegel) Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in

11. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.01.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

12. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30.01.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Lauenburg/Elbe, den 04. März 2019
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

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

Lauenburg/Elbe, den 15. März 2019
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

14. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung 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, wurde am 19. März 2019 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf auf die Möglichkeit, eine 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 am 20. März 2019 in Kraft getreten.

Lauenburg/Elbe, den 19. März 2019
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1:10.000

Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über den Bebauungsplan Nr. 93 "Östlicher Ortskern"

für den Bereich zwischen Berliner Straße, Fürstengarten, Alte Wache, Am Vorwerk

mit örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung

ELBBERG STADTPLANUNG
Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460995-60, mail@elbberg.de, www.elbberg.de