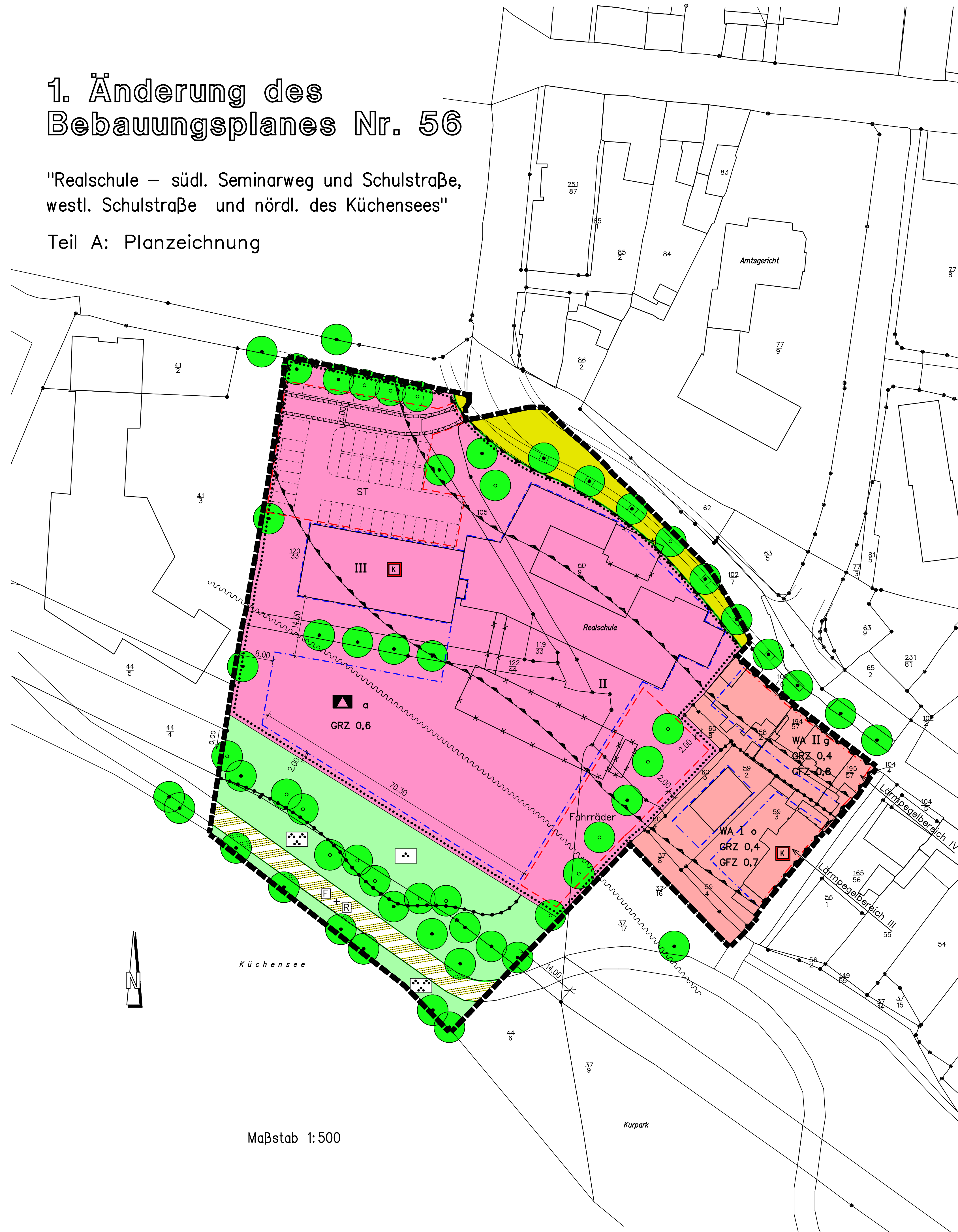


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56

"Realschule – südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße und nördl. des Kuchensees"

Teil A: Planzeichnung



Maßstab 1:500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die PlanzV 90 vom 18.12.1990

I. Festsetzungen

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO und § 9 (1) 1 BauGB)
- GFZ 0.7** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO und § 9 (1) 1 BauGB)
- GRZ 0.4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO und § 9 (1) 1 BauGB)
- III** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO und § 9 (1) 1 BauGB)
- a** Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO und § 9 (1) 2 BauGB)
- 0** Offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO und § 9 (1) 2 BauGB)

Baulinie (§ 23 (1) BauNVO und § 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO und § 9 (1) 2 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

Schule (§ 9 (1) 5 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Fuss- und Radweg

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentlich (Parkanlage)

privat (Schulwiese)

Anpflanzen: Bäume (§ 9 (1) 25a BauGB)

Erhaltung: Bäume (§ 9 (1) 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Flurstücke 41/2 und 41/3 (§ 9 (1) 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB) (Schallschutz nach DIN 4109)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahmen

Gewässer- und Erholung

Flurstücksgrenze

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäude

Bemessung in m

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in ausgebauten Dachgeschossen ganz mitgerechnet.
- Bei "abweichender Bauweise" sind Grenzabstände nach der offenen Bauweise einzuhalten, wobei die Baulänge 50,00 m überschreiten darf. Bei "abweichender Bauweise" ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß der festgesetzten überbaubaren Flächen aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 6 (12) und (13) LBO) möglich.
- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind besondere Vorkehrungen gem. § 9 (1) 24 BauGB erforderlich. Für die Bebauung, die in den dargestellten Lärmpegelbereichen liegt, sind besonders Wände, Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen baulich derart herzustellen, dass die bewerteten Schallschutzwerte eingehalten werden (DIN 4109). Dies gilt nicht für die rückwärtigen Gebäudeseiten.
Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu gestalten, dass mindestens die Fenster eines Raumes zum dauernden Aufenthalt von Menschen zur von der Straße rückwärtigen Gebäudeseite gelegen sind. Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und für die passiver Schallschutz festgesetzt ist, sind mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen. Die Belüftung ist auch bei geschlossenem Fenster sicher zu stellen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel:
Lärmpegelbereich III – 61 – 65 dB (A)
Lärmpegelbereich IV – 66 – 70 dB (A)

Die Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 einzuhalten. Die gleichen Anforderungen gelten für Decken, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden und für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen.

- Die im allgemeinen Wohngebiet entlang der Schulstraße festgesetzte Baulinie sowie die Umgrenzung der Flächen nach § 9 (1) 24 BauGB verlaufen deckungsgleich mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Hinweise

- Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Erhaltungssatzung gem. § 172 (1) BauGB der Stadt Ratzeburg vom 01.03.1989.
- Das allgemeine Wohngebiet liegt im Bereich der Ortsgestaltungssatzung, Bereich IV Inselrand der Stadt Ratzeburg vom 30.11.1998.
- Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten im Plangebiet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.