

Satzung über den Bebauungsplan Nr.74 zwischen Möllner Straße, Barkenkamp und Sopotweg der Stadt Ratzeburg



Planzeichenerklärung	
Planzeilen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
MI/1/2 Mischgebiete	§ 6 BauNVO
SO1 Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Nahversorgungszentrum	§ 11 BauNVO
SO2 Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Gartencenter	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl	
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
II Zahl der Vollgeschosse zwingend	
FH Firsthöhe mind./max.	
VK Verkaufsfläche max.	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr.2 BauGB § 22 BauNVO § 23 BauNVO
a abweichende Bauweise	
g geschlossene Bauweise	
Baugrenze	
Baulinie	
Hauptflurstückstrichung	
Verkehrsräume	§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB
— Straßenbegrenzungslinie	
— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
— Öffentliche Parkfläche	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr.25a BauGB
— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
ZG Zierrhododendron	
H Laubholz-Schnitthecke	
— Anpflanzen von Bäumen	
— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) Nr.25b BauGB
Z/21 Zierrhododendron	
— Bäume zu erhalten	§ 9 (1) Nr.25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Frei- und Lagerflächen § 9 (1) Nr.4.22 BauGB	
ST Stellplätze	
CA Carport (überdachte Stellplätze)	
GA Garagen	
FL Frei- und Lagerflächen	
— Festgesetzter Lärmpegelbereich für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 5 (2) Nr.6 BauGB § 9 (1) Nr.24 BauGB	
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB	
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO	
— Einfahrt / Ausfahrt	

Darstellungen ohne Normcharakter	
— vorh. Flurstücksgrenze	
51 vorh. Flurstücksnummer	
— vorh. Gebäude	
45,80 vorh. NN – Höhe	
Teil B – Text	
1. Ausschluss gemäß § 1 (5) BauNVO Die im Mischgebiet gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.	
2. Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO Die im Mischgebiet gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.	
3. Ausschluss gemäß § 1 (7) Nr. 1 BauNVO Im Mischgebiet M/1 ist das Wohnen gemäß § 6 (2) Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss gemäß § 1 (7) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.	
4. Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO 4.1 Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet SO1 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,82 überschritten werden. 4.2 Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet SO2 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,87 überschritten werden.	
5. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO 5.1 Im Bereich der 'abweichenden Bauweise a-1' gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50m und eine zwingende einseitige Grenzbebauung an der Baugrenze zulässig sind. 5.2 In den Bereichen mit der Festsetzung 'abweichende Bauweise a-2' sind die Gebäude einseitig auf die Nachbargrenze zu bauen, zur zweiten Nachbargrenze sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten.	
6. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (2) BauNVO 6.1 In dem Sondergebiet SO1 "Nahversorgungszentrum" ist der Vertrieb folgender Warengruppen des periodischen Bedarfs mit einem Verkaufsflächenanteil von mindestens 75% zulässig: a.) Nahrungsmittel, Putz- und Reinigungsmittel b.) Kosmetik, Pharmazie c.) Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel d.) Heimtiernahrung e.) Zeitungen sowie frei verkäufliche Arzneimittel 6.2 In dem Sondergebiet SO2 ist der Verkauf von folgenden Sortimenten eines "Gartencenters" mit einem Verkaufsflächenanteil von mindestens 50% zulässig: — Beet- und Balkonpflanzen — Gehölze — Stauden — Gartengeräte — Düngen, Erde, Pflanzenschutz — Pflanzgefäße, Sämereien weiterhin ist zulässig der Verkauf von: — Glas, Keramik, Tischdekoration, Gartendekoration, Raumdekoration, — Düfte, Kerzen, Seidenlummen, Trockenblumen, Korbwaren, — Kleinmöbel, Gartenmöbel, — Karten, Schreibartikel, — Geschirr, Tücher, Decken — Bastelmaterial, Heimtextil und Zubehör neben den Einzelhandelsnutzungen sind weiterhin zulässig: — Wohnungen — Räume für freie Berufe und Gewerbetreibende im Sinne des §13 BauNVO	
6.2.1 Im Sondergebiet SO2 ist das Wohnen gemäß § 6 (2) Nr.1 BauNVO im Erdgeschoss gemäß § 1 (7) Nr.1 BauNVO nicht zulässig.	
7. Anpflanz- und Erhaltungsgebote gemäß § 9 (1) Nr.25a + 25b BauGB 7.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung 'Laubholz-Schnitthecke' ist als mindestens 2,00m hohe Einfriedung eine Hecke aus gleichartigen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Heckenpflanzen sind bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestqualität und -dichte beträgt: Heckenpflanzen, 2xv o.B., 125–150; 3,5 Gehölz/ff.d. m oder gleichwertig.	

7.2 Für die festgesetzte Einzelbaum-pflanzung ist eine Hainbuche zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Der Baum ist bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestqualität beträgt: Hochstamm/Alleebaum 3xv, mDb, ew, 16–18

7.3 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit der Zweckbestimmung 'Zierrhododendron' ist der Bestand an kleinen bis mittelgroßen Sträuchern dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamtcharakter zu erzielen. Die Anlage von offenen Versickerungseinrichtungen mit Rosenbewuchs in Z1 ist hiervon unberührt und zulässig.

7.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung 'Zierrhododendron' sind kleine bis mittelgroße Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamtcharakter zu erzielen. Die Mindestpflanzqualität und -dichte beträgt bei:
kleinen Sträuchern: v. Str. o.B. 40–60; 4 Gehölze/qm oder gleichwertig
mittleren Sträuchern: v. Str. o.B. 100–150; 1 Gehölz/qm oder gleichwertig

7.5 Innerhalb des Mischgebietes ist an öffentlichen Erschließungsflächen als Einfriedung eine Laubholz-Schnitthecke bis zu einer Höhe von 1,30m zu pflanzen, s. Ziffer 10.8.

7.6 Garagen, überdachte Stellplätze und überdachte Gemeinschaftsstellplatzanlagen sowie Anlagen zur Gartenbewirtschaftung sind dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Das gleiche gilt für die in die überdachten Stellplatzanlagen integrierten Mülltonnenstellplätze und Aufenthaltsräume ("multifunktionale Räume").

7.7 Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und überdachten Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind extensiv zu begrünen.

7.7 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang gleichzeitig in folgender Mindestqualität zu ersetzen: Hochstamm / Alleebaum 3xv, mDb, ew, 16–18

8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB**

8.1 **Parkplätze** sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil). Hiervon ausgenommen sind die Fahrgassen.

8.2 **Stellplätze und Zufahrten** sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil). Hiervon ausgenommen sind die Fahrgassen innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze. Die wasserdurchlässigen Bauweise kann abweichen werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Grundstückskanten versickert wird.

8.3 Die **Baumscheiben** für die anzupflanzenden und zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind mit einer Mindestdicke von 6 qm und einer Mindestbreite von 2,00 m vorzusehen.

8.4 Das innerhalb des Sondergebietes SO2 und des Mischgebietes von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Regenwassernutzungsanlagen (z.B. Zysternen) und/oder Teichanlagen mit einem Speichervolumen von mind. 2,00 cbm zu sammeln. Ein Überlauf zu den Vorrichtungen zur Ableitung von Oberflächenwasser ist vorzusehen. Bei geeigneten Bodenverhältnissen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig und wird empfohlen.

9. **Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereichs III bzw. IV für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sind besondere Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB erforderlich. Für die Bebauung, die in dem dargestellten Lärmpegelbereich liegt, sind besonders Wände, Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen baulich dorthin herzustellen, dass die bewerteten Schallimmissionspegel eingehalten werden. (DIN 4109, Teil 5, 11/1989). Dies gilt nicht für die rückwärtigen Gebäudeseiten.
Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu gestalten, dass mindestens ein Teil eines Raumes zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen zur von der Straße rückwärtigen Gebäudesseite gelegen sind. Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und für die passiver Schallschutz festgesetzt ist, sind mit schallstimmenden Lüftungen zu versehen. Die Belüftung ist auch bei geschlossenem Fenster sicher zu stellen.
Maßgeblicher Außenlärmpegel:
Lärmpegelbereich III = 60–65 dB (A)
Lärmpegelbereich IV = 65–70 dB (A)
Die Mindestwerte der Luftdämmung von Außenbauteilen sind in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 von November 1989, Tabelle B bis 10, einzuhalten. Die gleichen Anforderungen gelten für Decken, die zugleich den oberen Gebäudeabschluß bilden und für Dächer und Dachschichten von ausgebauten Dachräumen.

Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 92 LBO

10. **Festsetzungen der Gestaltung**

10.1 **Einheitliche Gestaltung**
Für baulich zusammenhängende Gebäude sind die Dachneigungen, Dachmaterialien und Dachfarben einheitlich auszuführen, mit Ausnahme der verglasten Teile des SO-Gebietes "Gartencenter".

10.2 **Dachformen**
Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer sowie versetzte Pultdächer. Begrünte Flachdächer sind als Ausnahmen zulässig.

10.3 **Dachaufbauten**
Die gesamte Breite oder Dachgauben darf pro Gebäude maximal die Hälfte der Gesamtdachbreite betragen. Die maximale Breite einer Dachgaube ist auf 2,00 m beschränkt. Der Abstand zwischen den Dachgauben muß mind. 1,50 m betragen. Der Abstand zu den giebelseitigen Außenwänden bzw. Grundstücksgrenzen muß mind. 0,75 m betragen. Die Dachgauben müssen von der Traufkante, gemessen in der Dachschräge, einen Mindestabstand von 1,00 m betragen.

10.4 **Dachdeckungsmaterialien**
Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine in roter bis rotbrauner Farbe sowie Sonnenkollektoren und begrünte Dächer, mit Ausnahme der verglasten Teile des SO-Gebietes "Gartencenter".

10.5 **Fassaden**
Fassadenmaterialien
Für baulich zusammenhängende Gebäude ist die Wahl der Fassadenmaterialien und -farben einheitlich auszuführen. Unzulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten, verspiegelten oder farbig wirkenden Gläsern.

10.6 **Gestaltung von Carports (überdachten Stellplätzen), Garagen und Gemeinschaftsstellplatzanlagen**
Die Überdachungen sind mit flachgeneigten (bis 15° Dachneigung) und begrünten Dächern auszubilden.

10.7 **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländemodellierungen, Aufschüttungen und Abgraben sind bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,50m zulässig.

10.8 **Einfriedigungen**
a. Im Mischgebiet sind, an von der Erschließungsseite abgewandten Bereichen Einfriedigungen in einer Entfernung von max. 3,00 m zum Gebäude bis zu einer Höhe von 2,00 m als Blickschutzeinrichtung ausnahmsweise zulässig.
b. Zäune als Einfriedigungen an angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen sind nur im Zusammenhang mit einer Laubholz-Schnitthecke zulässig. Die Zäune sind auf der dem Grundstück zugewandten Seite zu errichten und dürfen die Höhe der Hecke nicht überagen.

10.9 Mülltonnenstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen und in Gebäudeteile einzubeziehen.

Satzung

Satzung der Stadt Ratzeburg über den Bebauungsplan Nr. 74 zwischen Möllner Straße, Barkenkamp und Sopotweg für die Flurstücke aus der Gemarkung Neu Vorwerk, Flur 3: 3/491, 3/507, 3/406, 2/231, 2/230, 3/309, 3/407.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie i. V. mit § 92 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 06.03.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke	
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bau und Umwelt vom 30.05.05. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Markt" am 08.06.05 erfolgt.	
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) Satz 1 BauGB wurde am 20.06.05 durchgeführt.	
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.06.2005 und vom 06.10.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	
4. Der Ausschuss für Bau und Umwelt hat am 27.09.2005 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 11.10.2005 bis zum 11.11.2005 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 01.10.2005 im "Markt", ortsüblich bekanntgemacht.	
Ratzeburg, den	gez. Zietzen Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.	Siegel
Oldenburg in Holstein, den 12.01.2006	gez. Ruwaldt öffentl. best. Vermessungsingenieur
7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.03.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	
8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.03.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.	Ratzeburg, den 10.03.2006
	gez. Zietzen Bürgermeister
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.	Siegel
Ratzeburg, den 10.03.2006	gez. Zietzen Bürgermeister
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4(3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 12.03.2006 in Kraft getreten.	
Ratzeburg, den 13.03.2006	gez. Zietzen Bürgermeister



Stadt Ratzeburg
Kreis Herzogtum Lauenburg
Satzung über den Bebauungsplan Nr.74
zwischen Möllner Straße, Barkenkamp und Sopotweg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)	§4(1)	§4(2)	§3(2)	§4a(3)	§10
●	●	●	●	⊗	●

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Stand: 28.11.2005 PB./L.

GOSCH – SCHREYER – PARTNER
INGENIEURGESSELLSCHAFT MBH