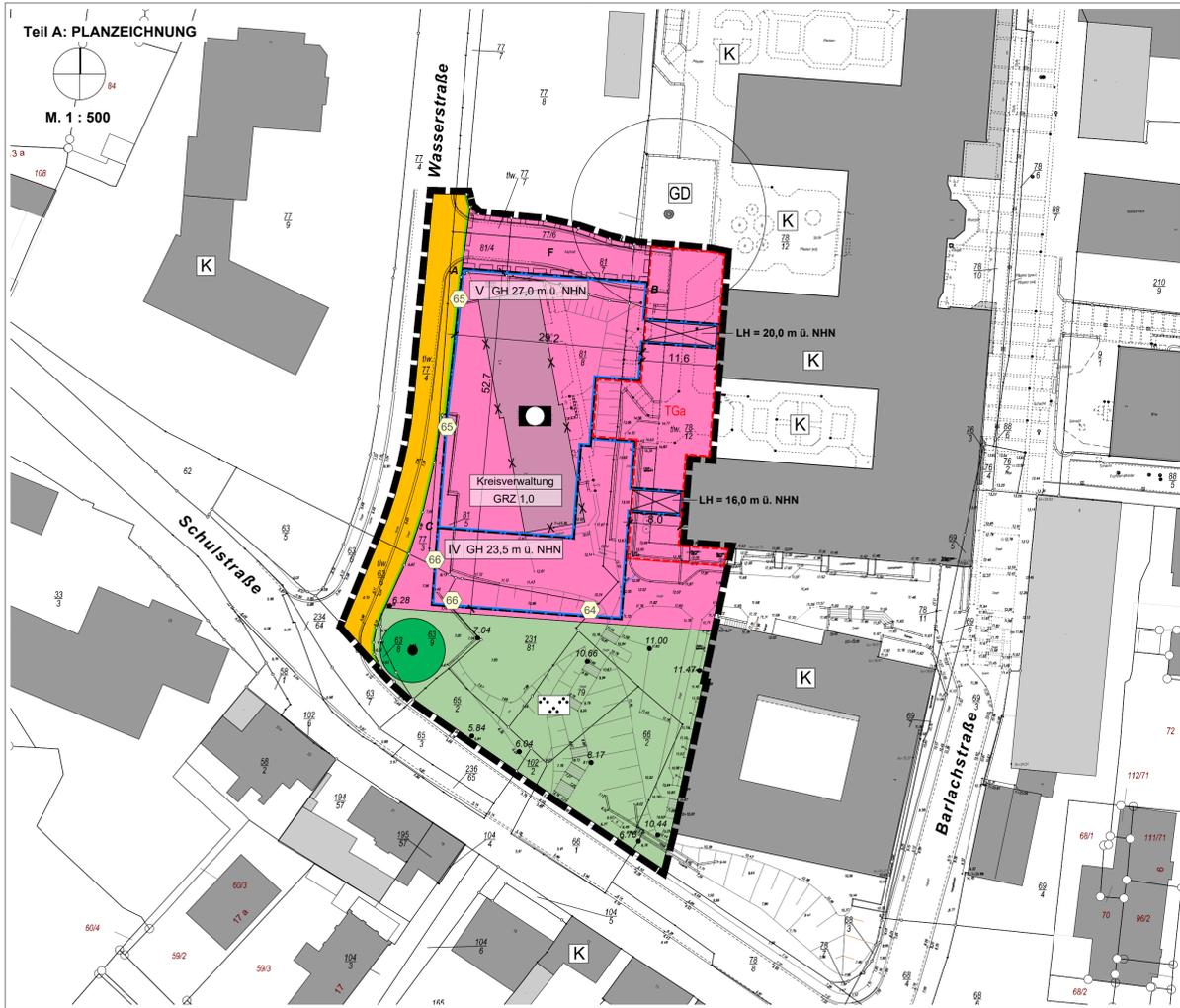


SATZUNG DER STADT RATZBURG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3.2



TEIL B - TEXT -

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kreisverwaltung“ dient der Nutzung als Büro-, Verwaltungs- und Sitzungsgebäude mit den zugehörigen Nebenräumen, wie Sozial- und Besprechungsräumen und weiteren untergeordneten Räumlichkeiten.
- Maß der baulichen Nutzung Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO**
Die Höhe des Plangebietes wird die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (0. NHN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut.
- Die tatsächlichen Gebäudehöhen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten** maximal 1,5 m sowie durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um bis zu 0,5 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen dabei Mindestabstände zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses einhalten, die ihrer Höhe (Abstand zwischen der Oberkante Dachhaut und Oberkante Dachaufbau) als Maß entsprechen. Der höchstzulässige Flächenanteil der Überschreitungen ist auf insgesamt 30 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.
- Abweichend von der festgesetzten Höhe gemäß der textlichen Festsetzung 2.2 dürfen Sirenenanlagen die Gebäudehöhe um max. 5,0 m überschreiten.** Für Sirenenanlagen gilt die Regelung des Mindestabstands zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses nicht.
- Für die „schwebenden Gänge“, die den Neubau und den Altbau des Kreishauses miteinander verbinden, wird eine lichte Höhe (LH) festgesetzt.** Die festgesetzte lichte Höhe in m ü. NHN beschreibt die Höhenlage, die der unterste Punkt des Luftgeschosses mindestens aufweisen muss. Der unterste Punkt des Luftgeschosses definiert sich als der Schnittpunkt der Außenwand der anschließenden Gebäudes mit der jeweiligen Unterkante des „schwebenden Ganges“.
- Abweichendes Maße der Tiefe der Abstandsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB**
Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf darf an die festgesetzten Baugrenzen in den Abschnitten A - B und A - C nicht dann verengert werden, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden. Die seitlichen Abstandsflächen müssen hier jedoch mindestens 0,2 H betragen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Mit der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit einem Fahrrecht (F) wird zugunsten der Nutzenden der Tiefgaragen, die sich unterhalb des Altbaus des Kreishauses (Barlachstraße 2) und des Neubaus innerhalb des Plangebietes befinden, ein Fahrrecht ausgesprochen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel (La) für die von der Festsetzung betroffene südliche und westliche Baulinie können der Abbildung im Teil A entnommen werden. Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.
- Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**
Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO S-H

- Gestaltung baulicher Anlagen § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO S-H**
1.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendenmauerwerk in roten bis rotbraunen und bräunlichen Farbtönen zulässig. Zudem sind Fenster sowie verglaste Fassadenteile zulässig.
1.2 Einseitig sind andere Materialien, Begrünung und Farben bis maximal 20 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.
- Dachform und -gestaltung § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO S-H**
2.1 Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer bis 50 Grad sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 Grad zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mindestens als extensiv begrünte Dächer auszubauen. Ausgenommen von den Festsetzungen von Satz 2 sind die Flächen von Dachterrassen, notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen, den erforderlichen Unterhaltungswegen oder für technische Anlagen.
2.2 Die Dachendeckung sind in roten bis rotbraunen Farbtönen oder als begrünte Dächer auszuführen. Hochglänzende, glasierte und stielgeborene Dachendeckungen und andere reflektierende Materialien (ausgenommen Photovoltaik- und Sonnenkollektoren sowie Dachfenster) sind unzulässig.

III HINWEISE

- Artenschutz**
Artenchutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01 (Bauzeitenregelung Fledermäuse):
Baumaßnahmen und Gebäudereparaturen sowie der Abriss und/oder die Sanierung von Gebäuden finden nur dann statt, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Da bedeutende Winterquartiere in den untersuchten Gebäuden ausgeschlossen werden, ist der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere günstig (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28.02.02 des jeweiligen Folgejahres). Da einzelne Individuen auch im Winter an Gebäuden Wasserstraße 2A vorkommen können, sind Arbeiten an Gebäuden mit einer ökologischen Baubegleitung abzustimmen und durchzuführen. Die Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 50 cm sind vor ihrer Fällung auf Besatz zu prüfen. (Eine Höhenbaumkartierung mit Eignungsprüfung und ggf. Besatzkontrolle mit Endoskop erfolgte am 17.10.2023 vor der Fällung der Bäume. Es wurde kein Besatz festgestellt.)
Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 20 cm sind außerhalb der Aktivitätszeit, also zwischen dem 1.12. und dem 28.02.02 zu fällen.
Geholze / Bäume mit einem Stammdurchmesser von weniger als 20 cm sind auf Grund mangelnder Quartiers eignung von dieser Bauzeitenregelung ausgenommen, hier muss jedoch die Bauzeitenregelung der in Gehölz brütenden Vogelarten beachtet werden (vgl. AV-02).
Alternativ sind die Bauabläufe mit einer ökologischen Baubegleitung so abzustimmen, dass sich vor dem Abriss des Gebäudes keine Tiere darin aufhalten bzw. keine Tiere während des Abrisses geschädigt werden. Ein Beginn der Abrissarbeiten wäre in Abstimmung mit der UNB und bei Vorlage eines geeigneten Konzeptes zum Bauablauf nach der Wochenstubezeit der Fledermäuse, ab dem 1. September möglich.
Artenchutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02 (Bauzeitenregelung Brutvögel):
Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Abriss von Gebäuden, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden, Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28.29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 1. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können. Nach den Abrissarbeiten bzw. nach der Baufeldfreimachung werden Brutvögel aus den Eingriffsbereichen vergrämt, indem Vegetation bis zur Baufeldfreimachung und zum Baubeginn regelmäßig zurückgeschritten wird. So wird eine Spontanansiedlung vermieden.
Alternativ können die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis und unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-01 beginnen.
Artenchutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03 (Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten):
Große Glasflächen sind vorrangig an „schwebenden Gängen“ der Verbindung des Neubaus an die bestehende Kreisverwaltung durch eine systematische Vogelschutzmarkierung oder durch die Verwendung nicht transparenten Glases vogelsicher zu gestalten.
Alle Glasflächen des Neubaus sind durch eine systematische Vogelschutzmarkierung oder durch die Verwendung nicht transparenten Glases vogelsicher zu gestalten. Verweisen wird dabei auf Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steig & C. Wegwirth 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.
Artenchutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-01 (Ersatzquartiere Fledermäuse):
5x Großraumquartiere an Bäumen (können auch an Gebäude angebracht werden)
Artenchutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-02 (Ausgleich an Gehölzflächen)
Für 17 Bäume mittlerer bis größerer Größe werden im Verhältnis 1:2 insgesamt 34 Bäume; ggf. auch als Gehölzfläche gepflanzt. Bei flächiger Pflanzung ist der Flächenverlust an Gehölz 1:1 zu kompensieren.
Artenchutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-03 (Künstliche Nisthilfen):
Als Ausgleich für den Verlust eines Einzelbaums mit Nisthöhle werden 9 Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten ausgebracht. Die Kästen werden an verbleibenden Bäumen im räumlichen Zusammenhang bis zu einer Entfernung von maximal 500 m ausgebracht. Da es sich um ungefährdete Arten handelt, ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar.
Ersatzquartiere an Bäumen im räumlichen Zusammenhang bis max. 500 m (Anzahl 9 Stück)
-3 Nistkästen für Kleinmeisen
-3 Nistkästen für Gartenrotschwärze
-3 Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen)

- Standorte gem. Abstimmung mit der UNB:**
4 Stück an den verbleibenden Bäumen am Hang Richtung Schulstraße
3 Stück an der Linde vor dem Schulumt Barlachstraße 5
2 Stück an der Linde am Fußweg bzw. Treppe zwischen Innenhof und Herrenstraße
Ausgleich an Gehölzflächen
Für 17 Bäume mittlerer bis größerer Größe ist ein Ausgleich erforderlich. Es wird hierfür eine Fläche am Ravenskamp genutzt. Einzelbäume sind in der Pflanzqualität „Hochstamm“, Stammdurchmesser 12-14 cm, 3x mal verpflanzt, mit Drainballen zu pflanzen. Als Gehölzgruppen werden „Heister, 1x verpflanzt, 150-200 cm“ im Raster 1 x 1,5 m gepflanzt. Gepflanzt werden heimische, standorttypische Arten mit Herkunftsnachweis.
Artenchutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-03 (Künstliche Nisthilfen):
Als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen werden 6 Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten an den Anbau oder an die Kreisverwaltung angebracht oder als Niststiege integriert. Da es sich um ungefährdete Arten handelt ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar und die Kästen sind erst nach Fertigstellung der Gebäude anzubringen.
Alle Ersatzquartiere (Anzahl 6 Stück) werden am geplanten Neubau installiert. Die Standorte würden am Neubau in Abstimmung mit der UNB, dem Vorhabenträger und der Planung (ppp architekten + stadtplaner gmbh) festgelegt
Ersatzquartiere an Gebäuden im räumlichen Zusammenhang mit max. 500 m (Anzahl 6 Stück)
2x Nistkästen für Sperlinge (Kolonnekästen)
2x Nistkästen für Höhlenbrüter
2x Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen)
Artenchutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-04 (Künstliche Nisthilfen Star):
Ersatzquartiere an Gebäuden und/oder an Bäumen im räumlichen Zusammenhang bis max. 500 m (Anzahl 2 Stück)
2x Nistkästen für Stare
Standorte gem. Abstimmung mit der UNB:
Je 1 Ersatzquartier am Gesundheitsamt und am Schulumt in Ratzburg. Die Kästen werden fachgerecht angebracht.
Artenchutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-05 (Künstliche Nisthilfen Dohle):
Ersatzquartiere an Gebäuden im räumlichen Zusammenhang bis max. 500 m (Anzahl 2 Stück)
2x Nistkästen für Dohlen
Standorte gem. Abstimmung mit der UNB:
Je 1 Ersatzquartier am Gesundheitsamt und am Schulumt in Ratzburg. Die Kästen werden fachgerecht angebracht.
Artenchutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-01 (Ersatzquartiere Fledermäuse):
3x Ganzjahresquartiere an Bäumen

- Gehölzschutz während der Bauarbeiten**
Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.
- Denkmalschutz**
Das Vorhaben liegt im Umgebungsschutzbereich mehrerer Kulturdenkmäler. Die baulichen Maßnahmen bedürfen somit einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG, da hier die Umgebung eines oder mehrere unbeweglicher Kulturdenkmäler verändert wird.
Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Es handelt sich hier um Flächen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen nach § 13 in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes, Brockdorff-Rantau-Str. 70 in 24837 Schleswig.
Denkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig gesetzlich geschützt, auch ohne eine Erwinnung in etwaigen Denkmallisten.
Es bestehen zureichend Anhaltspunkte dafür, dass im Verlauf der weiteren Planungen in ein Denkmal eingegriffen werden wird. Somit sind gemäß § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Außerdem ist eine Begleitung der Abrucharbeiten von Bestandsgebäuden notwendig. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.
Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmals.
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 betrifft 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 durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
- Löschwasser**
Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.
Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.
Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.
- Bodenschutz**
Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBoDSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
Zum Schutz des Oberbodens sind die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu berücksichtigen.
- Erforderliche Stellplätze**
Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die Anzahl und die Beschaffenheit der erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ratzburg.
- Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen**
Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können im Rathaus der Stadt Ratzburg, im Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften, Unter den Linden 1, Raum 2.08, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

- VERFAHRENSVERMERKE**
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ratzburg vom Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im „Markt“ am und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am erfolgt.
- Auf Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ratzburg wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 mit Begründung beschlossen und zur Durchführung einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich in der Stadtverwaltung Ratzburg ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im „Markt“ am und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei ist nach § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen werden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ratzburg, den

.....
Der Bürgermeister

Siegel

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude-, mit Stand vom in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Lübeck, den
 - Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Ratzburg, den
 - Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Ratzburg, den
 - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgefertigt und ist bekannt zu machen.
Ratzburg, den
 - Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Abdruck im „Markt“ und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
Ratzburg, den
-
Der Bürgermeister
- Siegel

Präambel
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches sowie § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschluss der Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 für das Gebiet Kreisverwaltung - östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



SATZUNG DER STADT RATZBURG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3.2

für das Gebiet Kreisverwaltung - östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße



Entwurf zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	6 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	7 Sonstige Planzeichen Mit Fahrrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Tiefgarage	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	maßgeblicher Außenlärmpegel (La) in dB	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung einer Strecke für Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3.2, 2. Änderung	§ 9 Abs. 7 BauGB
	II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME geschütztes Gründenkmal	§ 8 Abs. 1 DSchG SH
	geschütztes Kulturdenkmal	§ 8 Abs. 1 DSchG SH
	III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummer	
	vorhandene Geländehöhe	
	vorhandene Gebäude	
	künftig entfallende Gebäude	
	Luftgeschoss	
	I FESTSETZUNGEN 1 Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Höchstmaß IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GH 23,50 m ü. NHN maximale Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull als Höchstmaß LH 17,0 m ü. NHN Lichte Höhe als Mindestmaß über der Normalhöhennull	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-20 BauNVO § 19 BauNVO § 20 BauNVO § 18 BauNVO § 18 BauNVO
	2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO § 23 BauNVO
	3 Fläche für Gemeinbedarf Fläche für Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Zweckbestimmung: Kreisverwaltung	
	4 Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	5 Grünflächen private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Parkanlage	

Planbearbeitung:	Planungsstand:
	22.09.2022
Elisabeth-Hasselhoff-Straße 1 23664 Lübeck Tel.: 0451/610 20-26 luebeck@prokom-planung.de	15.12.2023
Richardstraße 47 22081 Hamburg Tel.: 040/229 94 64-14 hamburg@prokom-planung.de	02.04.2024