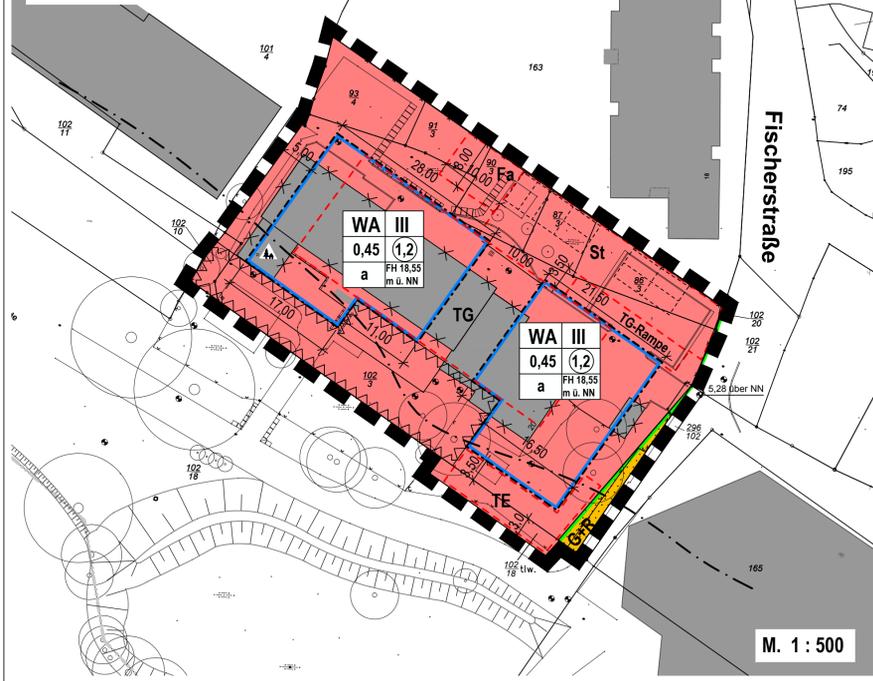


PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I, S. 1509.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 1
0,45	max. zulässige Grundflächenzahl
(1,2)	max. zulässige Geschossflächenzahl
III	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 18,55 m über NN	max. zulässige Gebäudehöhe über NN

Bauweise, Baugrenze, Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
a	abweichende Bauweise - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3
	Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	öffentliche Verkehrsfläche - Geh- und Radweg
	Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Flächen für Nebenanlagen
St/TG/TE/Fa	St= Stellplätze einschl. Zufahrt, TG= Tiefgarage, TE= Terrasse, Fa = Fahrräder
	Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr.4

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Gewässerschutzstreifen gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG
--	---

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenzen (vorhanden)		Vorschlag zur Anordnung von Stellplätzen
	Flurstücksbezeichnung		vorhandenes Gebäude - künftig entfallend
	vorhandene Bebauung		

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Ratzeburg vom 18.03.2013 folgende Satzung über den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10** für das Gebiet: **„Ehemalige Jugendherberge, Fischerstraße 20“** bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B erlassen. Das Verfahren wurde auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt.

Verfahrensvermerk

- Aufstellungsbeschluss**
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 21.05.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 07.06.2012 im Internet erfolgt.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verzichtet.
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
Der Planungs-, Bau und Umweltausschuss hat am 17.12.2012 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.01.2013 bis zum 07.02.2013 während der Dienststunden 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 geltend gemacht werden können, am 22.12.2012 durch Abdruck im „Markt“ und im Internet am 20.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB am 03.01.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Ratzeburg, den 03.05.2013
(Siegel)
gez. Voß
(Bürgermeister)
- Kataster**
Der katastermäßige Bestand am 04.04.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Lübeck, den 30.04.2013
(Siegel)
gez. K. Kummer
(Dipl.-Ing. - öffentlich bestellt)

7. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 18.03.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B am 18.03.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den 03.05.2013 (Siegel)
gez. Voß
(Bürgermeister)

9. Ausfertigung

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

Ratzeburg, den 03.05.2013 (Siegel)
gez. Voß
(Bürgermeister)

10. Bekanntmachung

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.05.2013 im „Markt“ und im Internet ortsüblich bekannt gemacht 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 12.05.2013 in Kraft getreten.

Ratzeburg, den 14.05.2013 (Siegel)
gez. Voß
(Bürgermeister)

TEXT - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 BauNVO)

Es gilt der Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO. Lediglich die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis Nr. 5 sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist zugunsten von Dachüberständen und untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3.2. Das Geschoss über dem 3. Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss herzustellen.

4. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

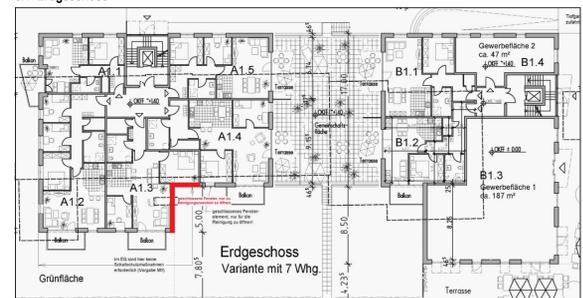
Innerhalb der festgesetzten Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

5. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

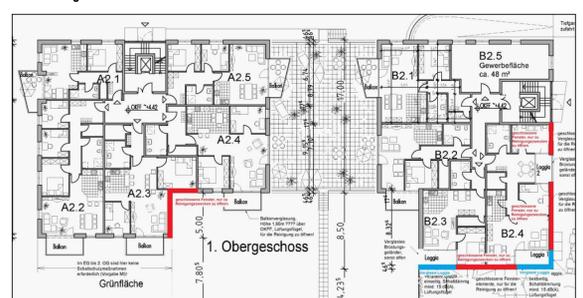
Zum Schutz vor Freizeitlärm sind bei dem Vorhaben geschossweise folgende konkrete Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen:

5.1 Erdgeschoss



Im Erdgeschoss sind an den gekennzeichneten rotmarkierten Fassaden ausschließlich Fenster zulässig, die lediglich zu Reinigungszwecken zu öffnen sind.

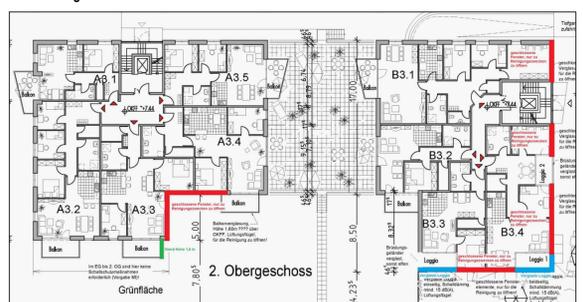
5.2 1. Obergeschoss



Im 1. Obergeschoss sind an den gekennzeichneten rotmarkierten Fassaden ausschließlich Fenster zulässig, die lediglich zu Reinigungszwecken zu öffnen sind.

An den blau markierten Fassadenbereichen sind verglaste Loggien zu errichten, deren Schalldämmung mindestens 15 dB(A) beträgt.

5.3 2. Obergeschoss

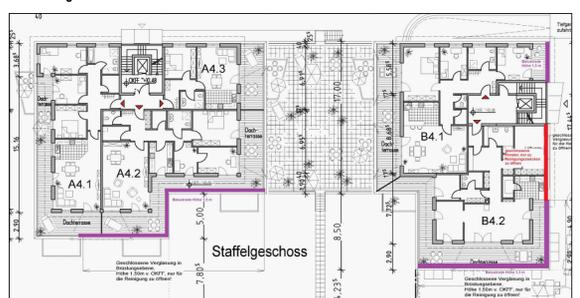


Im 2. Obergeschoss sind an den gekennzeichneten rotmarkierten Fassaden ausschließlich Fenster zulässig, die lediglich zu Reinigungszwecken zu öffnen sind.

An den blau markierten Fassadenbereichen sind verglaste Loggien zu errichten, deren Schalldämmung mindestens 15 dB(A) beträgt.

An der grünen Markierung ist eine 1,6 m hohe Wand über dem Bodenniveau des Balkons zu errichten.

5.4 Staffelgeschoss



Im Staffelgeschoss sind an den gekennzeichneten rotmarkierten Fassaden ausschließlich Fenster zulässig, die lediglich zu Reinigungszwecken zu öffnen sind.

An den lila markierten Seiten der Dachterrassen sind geschlossene Balustraden mit einer Höhe von 1,5 m über dem Bodenniveau der Dachterrasse zu errichten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)

1. Dachformen
Als Dachformen für die Hauptgebäude sind Flachdächer zulässig.

2. Fassaden
Der Helligkeitsbezugswert der Fassadenfarben darf maximal 25% betragen.

Einfriedungen

Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich Laubhecken, auch in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. In Verbindung mit einem Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun ist dieser an der von der öffentlichen Fläche abgewandten Seite aufzustellen.

Hinweis:

Abgesehen von den o.g. örtlichen Bauvorschriften zu Dachformen und Einfriedungen gilt die Ortsgestaltungssatzung für die Stadtinsel aus dem Jahre 2011.

PLANWERKSTATT NORD
Büro für Stadtplanung & Planungrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13 21514 Güstere
Tel.: 04156/890 277 Fax: 04156/890 276
eMail: feend@planwerkstatt-nord.de

Güster, den 30.04.2013

gez. Hermann S. Feenders
(Planverfasser)

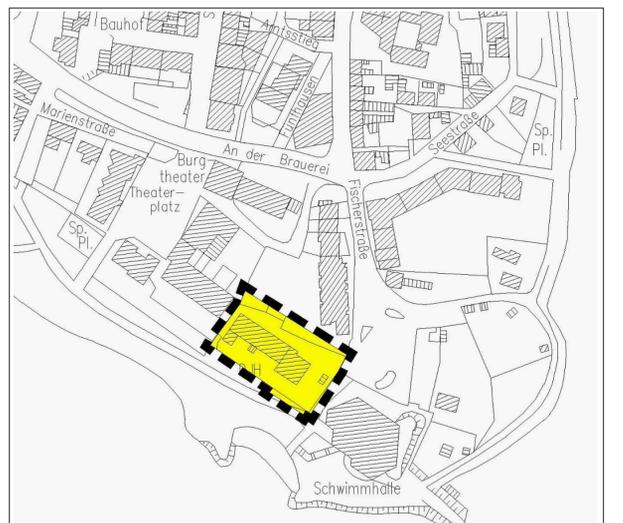
STADT RATZEBURG



SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "EHMALIGE JUGENDHERBERGE, FISCHERSTRASSE 20"

(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13a BauGB)

VORHABENTRÄGER:
CONPLAN BETRIEBS- UND PROJEKTBERATUNGSGESellschaft MBH LÜBECK



SATZUNG