

Satzung der Stadt Ratzeburg über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I

für das Gebiet zwischen "Möllner Straße" und "Fredeburger Weg"

Aufgrund der §§ 10 und 13 a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) in der jeweils gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 14.12.2015 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I der Stadt Ratzeburg für das Gebiet zwischen "Möllner Straße" und "Fredeburger Weg", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktualisierten Fassung von 1990.

Planzeichnung - Teil A -



M. 1 : 1.000

Text - Teil B -

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und Bau NVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO i.V. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 4 BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Ausnahmeweise zulässig sind gemäß § 4 BauNVO und § 1 BauNVO:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Teilfläche 1

Zulässig sind nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung wie Lauben, Freisitze, Pergolen und Garten- und Geräteschuppen.

In Vorgartengebieten sind bauliche Nebenanlagen unzulässig.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur zulässig in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den durch § 6 LBO freizuhaltenen seitlichen Abstandsflächen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

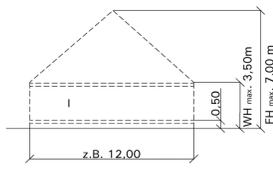
2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) Nr. 4 und § 16 (3) Nr. 2 BauNVO

2.1.1 Definition "Wandhöhe"

Als Wandhöhe gilt das Maß von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautaußenkante oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

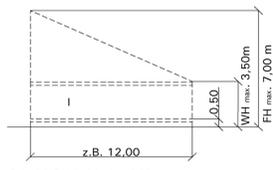
2.1.2 Für die Teilfläche 1 gelten folgende Höhenbeschränkungen:

- bei eingeschossiger Bebauung bei Errichtung von Sattel- und Krüppelwalmdächern: max. zulässige Wandhöhe WH max.: 3,50 m max. zulässige Firsthöhe FH max.: 7,00 m



Beispiel: Gebäudebreite 12,00 m

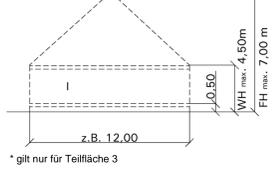
- bei eingeschossiger Bebauung bei Errichtung von Sattel- und Krüppelwalmdächern: max. zulässige Wandhöhe WH max.: 3,50 m (Traufe) max. zulässige Firsthöhe FH max.: 7,00 m



Beispiel: Gebäudebreite 12,00 m

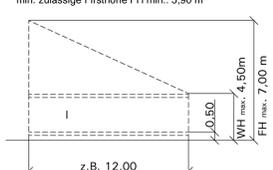
2.1.3 Für die Teilflächen 2 bis 6 gelten folgende Höhenbeschränkungen:

- bei eingeschossiger Bebauung bei Errichtung von Sattel- und Krüppelwalmdächern: max. zulässige Wandhöhe WH max.: 4,50 m max. zulässige Firsthöhe FH max.: 7,00 m min. zulässige Firsthöhe FH min.: 5,90 m*



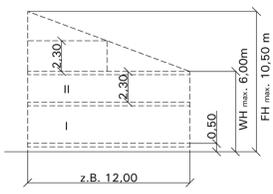
Beispiel: Gebäudebreite 12,00 m

2.2 bei zweigeschossiger Bebauung bei Errichtung von Sattel- und Krüppelwalmdächern: max. zulässige Wandhöhe WH max.: 6,00 m max. zulässige Firsthöhe FH max.: 10,50 m



Beispiel: Gebäudebreite 12,00 m

- bei Errichtung von Puttdächern: max. zulässige Wandhöhe WH max.: 6,00 m max. zulässige Firsthöhe FH max.: 10,50 m



Beispiel: Gebäudebreite 12,00 m

2.2 Im gesamten Geltungsbereich gilt folgende Höhenbeschränkung:

max. zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens, OK RFB (Oberkante Rohfußboden) max. = 0,50 m

2.3 Höhenbezugspunkt § 18 BauNVO

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße bzw. Wohnweg an der tiefsten Stelle, bezogen auf das Baugrundstück.



3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die innerhalb der Teilfläche 3 festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der geschlossenen Bauweise. Dabei sind Garagen dem Hauptbaukörper zu zurechnen und dürfen auf bis zu 2,00 m von der Baulinie zurückspringen.

In den übrigen Teilflächen gilt die offene Bauweise.

II. Grünordnerische Festsetzungen auf Grundlage des Grünordnungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

1.1 Versickerungsfähige Materialien

Parkplätze, Fußwege, Platzbereiche sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 20 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke, o.ä.) auszubilden.

1.2 Baumscheiben

Baumscheiben sind mind. 6 m² groß bei einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb Privater Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2.1 Bäume auf den privaten Grundstücksflächen

Auf allen privaten Grundstücken, die größer als 300 m² sind, ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, mittel- oder grobkroniger Laubbaum zu pflanzen.

2.2 Einfriedigungen

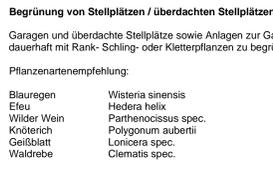
Für die privaten Grundstücksflächen, die an öffentliche und private Erschließungsflächen (Gärten, Wohnwege, Fußwege, Quartiersplätze etc.) angrenzen, ist als Einfriedigung eine Laubholz-Schnitthecke bis zu einer Höhe von 1,30 m zu pflanzen.

Ausgenommen sind Zufahrten und Zugangswege (bei Einfamilien- und Doppelhäusern bis zu 4,5 m der Grundstücksbreite).

Zäune sind nur zulässig, wenn sie auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecke errichtet werden und ebenfalls die Höhe von 1,30 m nicht überschreiten.

2.3 Für die Teilflächen 2 bis 6 gelten folgende Höhenbeschränkungen:

- bei eingeschossiger Bebauung bei Errichtung von Sattel- und Krüppelwalmdächern: max. zulässige Wandhöhe WH max.: 4,50 m max. zulässige Firsthöhe FH max.: 7,00 m min. zulässige Firsthöhe FH min.: 5,90 m*



Beispiel: Gebäudebreite 12,00 m

2.4 Oberflächenmaterialien

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 20 % Fugenanteil, wassergebundene Decke, Schotterrasen o.ä.) auszubilden.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1 Sammeln von Regenwasser - Brauchwassernutzung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist als Brauchwasser und / oder zur Gartenbewässerung zu benutzen. Es ist in Zisternen und / oder Teichanlagen von mind. 2 m³ Speichervolumen zu sammeln.

3.2 Versickerung von Oberflächenwasser in öffentlichen Flächen

Das anfallende Oberflächenwasser auf öffentlichen Flächen ist durch Mulden, Rigolen und / oder Versickerungsschächte innerhalb der Straßenverkehrsflächen sowie über Rigolensysteme und großflächige, dem Gelände angepasste Versickerungsmulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu versickern.

3.3 Sicherung des natürlichen Geländereiefs

Öffentliche und private Erschließungsstraßen und -wege sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Zum Ausgleich von Höhenunterschieden sind Abweichungen bis max. 0,50 m ausnahmsweise zulässig.

III. Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S-H

1. Festsetzungen zur Gestaltung

1.1 Dächer der Einzel- und Doppelhäuser

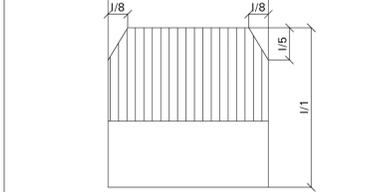
1.1.1 Einheitliche Gestaltung

Innerhalb einer Doppelhausgruppe sind die baulichen Höhenentwicklungen, die Dachneigungen, Dachmaterialien und Dachfarben einheitlich auszuführen.

1.1.2 Dachformen

Zulässig sind Satteldächer, Puttdächer sowie versetzte Puttdächer. Begrünte Flachdächer sind als Ausnahme zulässig.

Darüber hinaus sind in Einzel- und Doppelhäusern auch Krüppelwalmdächer bis zu den dargestellten Größenrelationen zulässig.

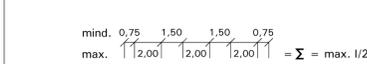


1.1.3 Dachneigungen

Die zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen. In der Teilfläche 3 müssen Dächer von Nebenanlagen und Garagen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen.

1.1.4 Dachaufbauten

Die gesamte Breite aller Dachaufbauten darf pro Gebäude maximal die Hälfte der Gesamtdachbreite bzw. Gebäudebreite betragen. Die maximale Breite einer Dachgaube ist auf 2,0 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 1,0 m einhalten (Detailskizze).



1.1.5 Dachdeckungsmaterialien

Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine in roter bis rotbrauner Farbe sowie Sonnenkollektoren, begrünte Dächer, verglaste Dachteile im baulichen Zusammenhang mit Wintergärten sowie Dachfenster mit einer max. Glasfläche von je 1,0 m².

1.1.6 Dachüberstände

Die Dachüberstände bei der Traufe dürfen, gemessen in der Dachschräge, maximal 1,0 m betragen.

1.2 Fassaden

Reihenhaus- und Doppelhausgruppen sind in der Wahl der Fassadenmaterialien und -farben einheitlich auszuführen.

1.2.1 Fassadenmaterialien

Unzulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten, verspiegelten oder farbig wirkenden Gläsern.

1.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

1.3.1 Abgrabungen, Aufschüttungen

Geländemodellierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,5 m zulässig.

1.3.2 Einfriedigungen

In von der Erschließungsseite abgewandten Bereichen, sind Einfriedigungen in einer Entfernung von max. 3,00 m zum Gebäude bis zu einer Höhe von 2,00 m als Blickschutzeinrichtung ausnahmsweise zulässig.

1.3.3 Müllbehälter und deren Standplätze

Die Müllbehälter und deren Standorte sind gestalterisch in sonstige bauliche Anlagen zu integrieren und gegen Einblicke abzuschirmen.

IV. Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Teilfläche 3

In der Teilfläche 3 sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der geschlossenen Bauweise darf eine geschlossene Baufront zur Möllner Straße auch durch eine Kombination aus Hauptgebäude mit einer Garage oder sonstiger Nebenanlage erreicht werden, wenn die Garage oder Nebenanlage in massiver Bauweise, d.h. mit geschlossener Wandkonstruktion, errichtet wird und eine Gesamthöhe von mind. 4,8 m über Bezugspunkt aufweist. Der First bzw. der obere Abschluss des Gebäudes muss dabei parallel zur Möllner Straße verlaufen. Die Garage oder Nebenanlage darf um 2,0 m von der Baulinie zurückweichen. Auf den zu den Parkplatzanlagen orientierten Baulinien ist vom Gebäude bis zur rückwärtigen Baugrenze eine 2,5 m hohe Wand / Wandfläche zu errichten (Material: Mauerwerk, Holz oder Glas (hier Mindeststärke 1,2 cm)).

Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen bei Neu-, Um- und Ausbauten vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Für rückwärtige straßenabgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel e _{LA}	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R _{tr,w} (1)	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) Bei Außenbauteilen von Plattenbau, bei denen der Schalldämmwert aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Lärmvorgang leisten, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.



Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer an den straßenzugewandten Fassaden und Seitenfassaden schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Außenwände mit schützenswerten Nutzungen sind bei Neu-, Um- und Ausbauten bis zu einem Abstand von 32 m, gemessen von der Straßennitte der Möllner Straße, geschlossen bzw. auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten auszuführen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

V. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

1. Oberbodensicherung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gem. DIN 18915 zu sichern.

2. Archäologische Kulturdenkmale

Wurden während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich unverzüglich 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 zum Fund geführt haben, die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten freit zu übergeben. 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 seiner Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

VI. Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.3.1 Abgrabungen, Aufschüttungen

Geländemodellierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,5 m zulässig.

1.3.2 Einfriedigungen

In von der Erschließungsseite abgewandten Bereichen, sind Einfriedigungen in einer Entfernung von max. 3,00 m zum Gebäude bis zu einer Höhe von 2,00 m als Blickschutzeinrichtung ausnahmsweise zulässig.

1.3.3 Müllbehälter und deren Standplätze

Die Müllbehälter und deren Standorte sind gestalterisch in sonstige bauliche Anlagen zu integrieren und gegen Einblicke abzuschirmen.

IV. Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Teilfläche 3

In der Teilfläche 3 sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der geschlossenen Bauweise darf eine geschlossene Baufront zur Möllner Straße auch durch eine Kombination aus Hauptgebäude mit einer Garage oder sonstiger Nebenanlage erreicht werden, wenn die Garage oder Nebenanlage in massiver Bauweise, d.h. mit geschlossener Wandkonstruktion, errichtet wird und eine Gesamthöhe von mind. 4,8 m über Bezugspunkt aufweist. Der First bzw. der obere Abschluss des Gebäudes muss dabei parallel zur Möllner Straße verlaufen. Die Garage oder Nebenanlage darf um 2,0 m von der Baulinie zurückweichen. Auf den zu den Parkplatzanlagen orientierten Baulinien ist vom Gebäude bis zur rückwärtigen Baugrenze eine 2,5 m hohe Wand / Wandfläche zu errichten (Material: Mauerwerk, Holz oder Glas (hier Mindeststärke 1,2 cm)).

Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen bei Neu-, Um- und Ausbauten vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Für rückwärtige straßenabgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel e _{LA}	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R _{tr,w} (1)	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) Bei Außenbauteilen von Plattenbau, bei denen der Schalldämmwert aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Lärmvorgang leisten, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ratzeburg vom 28.09.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 10.10.2015 durch Abdruck im „Markt“ und im Internet erfolgt.
- Auf Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ratzeburg ist von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen worden.
- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 28.09.2015 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.10.2015 bis zum 20.11.2015 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 10.10.2015 durch Abdruck im „Markt“ und im Internet am 08.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 20.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In Vertretung
(Siegel)
Ratzeburg, den 18.12.2015
gez. Koch
Erster Stadtrat
Stadt Ratzeburg

In Vertretung
(Siegel)
Lübeck, den 18.12.2015
gez. Kummer
Öff. best. Vermessungsingenieur
Vermessungsbüro Kummer

In Vertretung
(Siegel)
Ratzeburg, den 18.12.2015
Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer an den straßenzugewandten Fassaden und Seitenfassaden schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

In Vertretung
(Siegel)
Ratzeburg, den 18.12.2015
gez. Koch
Erster Stadtrat
Stadt Ratzeburg

In Vertretung
(Siegel)
Ratzeburg, den 18.12.2015
gez. Koch
Erster Stadtrat
Stadt Ratzeburg

In Vertretung
(Siegel)
Ratzeburg, den 21.12.2015
gez. Koch
Erster Stadtrat
Stadt Ratzeburg

In Vertretung
(Siegel)
Ratzeburg, den 21.12.2015
gez. Koch
Erster Stadtrat
Stadt Ratzeburg

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I der Stadt Ratzeburg



 STADT Ratzeburg Unter den Linden 1 23909 Ratzeburg	DATUM 14.12.2015
	MASSSTAB 1:1.000