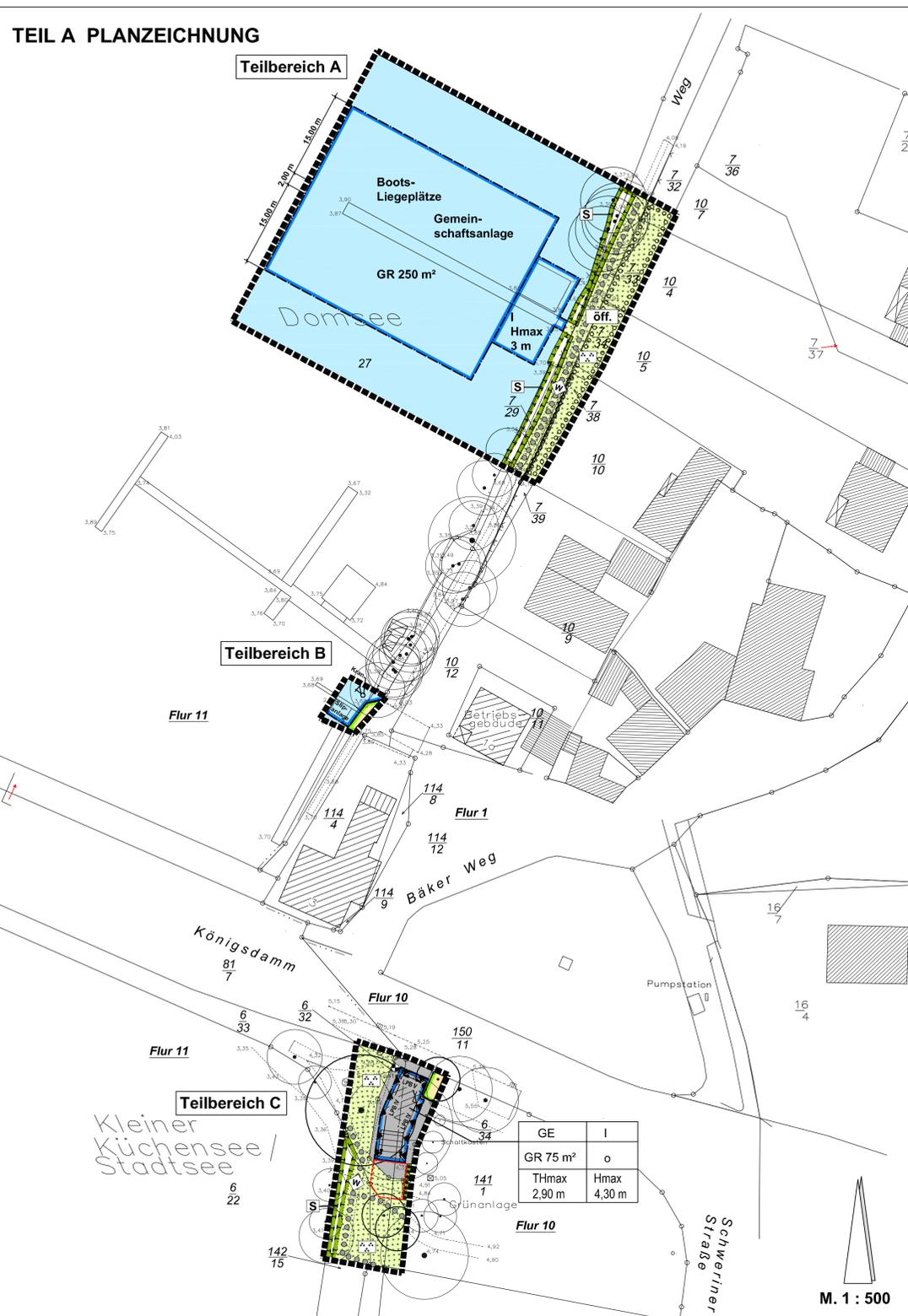


SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 57 "KÖNIGSDAMM / EINMÜNDUNG BÄKER WEG"

Präambel
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 21.12.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 57, 2. Änderung "Königsdamm / Einmündung Bäker Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
1. Art der baulichen Nutzung		
GE	Gewerbegebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 BauNVO § 9 (1) Nr. 1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung		
GR ...m²	Grundfläche der baulichen Anlagen mit Flächenangabe als Höchstmaß	§ 16 (3) BauNVO
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 (3) BauNVO
H max.	Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze - Gebäudehöhe = Oberkante Dachhaut	§ 16 (3) BauNVO
TH max.	zulässige Traufhöhe als Höchstmaß	§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO
⊕	Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen	§ 16 (2) BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche		
abw.	abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
4. Straßenverkehrsflächen		
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
■	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
5. Wasserflächen		
■	öffentliche Wasserfläche	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
6. Grünflächen und Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
■	öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25a und Nr. 25b BauGB
■	Zweckbestimmung: Parkanlage	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
■	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
■	Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
○	Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
■	Umgrenzung von Flächen für die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
■	Zweckbestimmung: Sukzession	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
7. Sonstige Planzeichen		
■	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9 (7) BauGB
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
81/7	Flurstücksnummern	
—	vorhandene Flurstücksgrenzen	
■	vorhandene Gebäude	
3,97	Höhe über NN	
⊕	Bootskran	
○	Wanderweg	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bau und Umwelt der Stadt Ratzeburg vom 30.06.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Markt" am 05.07.2008 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB und dem Schreiben vom 18.12.2008 zur frühzeitigen Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB ist am 26.11.2008 durchgeführt worden.
- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 08.06.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.06.2009 bis zum 30.07.2009 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 22.06.2009 bis zum 30.06.2009 im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.06.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Ratzeburg, den 22.12.2009
gez. Voß
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 21.12.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.12.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Ratzeburg, den 22.12.2009
gez. Voß
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 24.11.2009 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Berkenthin, den 12.01.2010
gez. Schneider
öffentl. bestellter
Vermessungsingenieur
(Michael Schneider)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Ratzeburg, den 18.01.2010
gez. Voß
Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die Satzung zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.01.2010 im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde gleichzeitig durch Aushang hingewiesen. 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf die Unbeachtlichkeit von Ausfertigungsfehlern (§ 4 Abs. 3 GO) hingewiesen worden. Die Satzung ist hiermit am 20.01.2010 in Kraft getreten.
Ratzeburg, den 20.01.2010
gez. Voß
Der Bürgermeister

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 und 16 BauNVO)**
 - Innerhalb der im Teilbereich A auf der Wasserfläche festgesetzten überbaubaren Grundfläche sind folgende baulichen Nutzungen zulässig:
 - Steganlage (Schwimmsteg) als Gemeinschaftsanlage für Boots-Liegeplätze,
 - ein Schuppen (auf Schwimmplattform) zur Lagerung von Materialien für die Stegnutzung.

Die Errichtung des Schuppens ist nur in der gesondert abgegrenzten überbaubaren Grundfläche in Ufernähe zulässig.
 - Von der im Teilbereich A in der Wasserfläche festgesetzten maximalen Grundfläche von 250 m² entfallen maximal 20 m² auf den zulässigen Lagerschuppen.
 - Innerhalb der im Teilbereich B auf der Wasserfläche festgesetzten überbaubaren Grundfläche sind folgende Nutzungen zulässig:
 - ein Boots-kran im Uferbereich mit einer maximalen Höhe von 7,00 m und einer maximalen Ausladung von 6,00 m,
 - Slipanlage in den maximalen Ausmaßen von 4,00 m Breite und 5,00 m Länge,
 - Steganlage (Schwimmsteg) gem. den Richtlinien der Sportboothafenverordnung.
 - Im Gewerbegebiet im Teilbereich C sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Lagerhäuser, Lagerplätze,
 - Tankstellen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Vergnügungstätigkeiten,
 - Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1.

Vergnügungstätigkeiten in diesem Sinne sind Gewerbebetriebe, bei denen in unterschiedlicher Weise die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht. Hierzu zählen insbesondere Spielhallen, -kasinos und -banken, alle Arten von Discotheken und Nachtlokalen, sonstige Tanzlokale sowie Betriebe, einschließlich Bordelle, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
- Als Bezugshöhen bzw. -punkte für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen werden festgesetzt:
 - Teilbereich A: Oberkante der Schwimmstegfläche,
 - Teilbereich B: Geländeoberkante der Straßenverkehrsfläche an der Uferkante zum See in unmittelbarer Nähe zum Boots-kran,
 - Teilbereich C: In der Planzeichnung markierter Bezugspunkt: Schachtdeckel mit eingemessener Höhe von 5,25 m üNN.

3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Als Ausgleich für die Errichtung des Lagerschuppens im Teilbereich A sind zwei Schwarz-Erlen im Uferbereich anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Die Anpflanzung erfolgt in dem Uferabschnitt direkt auf Höhe des geplanten Lagerschuppens.
 - Für den im Teilbereich C innerhalb der überbaubaren Grundfläche stehenden, nicht zum Erhalt festgesetzten Baum ist als Ausgleich ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum anzupflanzen. Ist der Baum zum Zeitpunkt des Fällens bereits abgestorben, kann der Ausgleich entfallen. Weiterhin sind als Ausgleich für verlorengehende potenzielle Fledermausquartiere zwei fledermausfreundliche Vogelkästen an den umgebenden Bäumen anzubringen.
 - In den Teilbereichen A und C sind die mit der Zweckbestimmung „Sukzession“ festgesetzten Uferstreifen der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Ingenieurbiologische Maßnahmen zum Uferenschutz oder zur Uferrenaturierung sind zulässig. Vorhandene Versiegelungen und Zäune sind zu entfernen. Die landsideigenen Krautstümpfe zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind 1x/Jahr zu mähen; das Mähgut ist abzutransportieren.
 - Im Teilbereich A sind in dem mit der Zweckbestimmung „Sukzession“ festgesetzten Uferabschnitt an der Gemeinschaftsanlage Boots-Liegeplätze Befestigungen zulässig, die der Sicherung des in der Gemeinschaftsanlage Boots-Liegeplätze zulässigen Gebäudes dienen.
 - Gering belastetes Oberflächenwasser, das im Gewerbegebiet im Teilbereich C von Gebäuden und befestigten Flächen anfällt, ist soweit wie möglich zu versickern.
- ### 4 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)
- Die in den Teilbereichen A und C zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Gehölzarten zu ersetzen.
 - Die im Teilbereich A für Anpflanzungen festgesetzte Fläche ist mit einheimischen Erlen, Eschen und Weiden locker zu bepflanzen.
- ### 5 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Den im Teilbereich C im Gewerbegebiet dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:
- | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel La | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R w, res |
|--------------------------------|--------------------------------|---|
| | [dB(A)] | Bürräume 2) [dB(A)] |
| IV | 66 - 70 | 35 |
| V | 71 - 75 | 40 |

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innengeräuspegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

5.2 Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

- Im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
- Von den vorgeannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere oder höhere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

II Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009, GVBL. Schleswig-Holstein 2009, Nr. 2, S. 6)

- Für den Teilbereich A:
 - Das Dach des Lagerschuppens ist als Satteldach zu errichten.
 - Die Dachneigung muss mindestens 30° zur Waagerechten betragen.
 - Es sind nur matte Dacheindeckungen aus folgenden Materialien zulässig: Reetdächer oder optisch gleichwertig, Gründächer sowie naturfarbene Dacheindeckungen aus Zink.
 - Die Außenwände des Lagerschuppens sind in Holzbauelementen herzustellen und nur mit dunkler Farbgebung in den Farben Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit oder in natürlichen Holztonfarben zu gestalten. Die Verwendung von glänzenden Farben oder Materialien ist nicht zulässig.
 - Für den Teilbereich C:
 - Es sind ausschließlich folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach.
 - Es sind nur matte Dacheindeckungen aus folgenden Materialien zulässig: Ziegel oder Dachsteine in roter Farbe, Reetdächer, Gründächer sowie naturfarbene Dacheindeckungen aus Zink.
 - Die Außenwände der Gebäude sind nur mit dunkler Farbgebung in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Grau zulässig. Die Verwendung von glänzenden Farben oder Materialien ist nicht zulässig.
- ### Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:
- Alle Teilbereiche des Plangeltungsbereiches liegen innerhalb des Schutzstreifens an Gewässern nach § 26 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06. März 2007.
 - Alle Teilbereiche des Plangeltungsbereiches befinden sich innerhalb der Erhaltungssatzung vom 01.03.1999.

STADT RATZEBURG

SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 57 "KÖNIGSDAMM / EINMÜNDUNG BÄKER WEG"

