TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Hinweis:

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 34 - neu „Domäne Neuvorwerk" wird der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 34 „Domäne Neuvorwerk" ersetzt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiet - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1
- GR 1.100 — max. zulässige Grundfläche in m² einschließlich Flächen für Terrassen - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2
- II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze, Baulinie — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze
- a — abweichende Bauweise siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Privater Anliegerweg
- V — Straßenbegleitgrün - Verkehrsgrün
- W — öffentlicher Wanderweg - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 8.2.4

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung — § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Fernwärme
- Wasser - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 6

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- private Grünflächen siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 8.1.1 und 8.1.2
- Parkanlage
- private Grünfläche mit Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.2.4
- Erhaltung von Bäumen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.2.4
- Anpflanzung von heimischen Laubbäumen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.2.2
- Hecke zu erhalten ▬▬▬ anzupflanzende Laubhecke
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.1.1

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3
- St / Ga — Stellplätze / Garagen / überdachte Stellplätze - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 5
- AR — AR = Abstellräume
- Mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belastende Flächen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 7

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- B — Biotop
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles, die dem Denkmalschutz unterliegen)
- D — Kulturdenkmal

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
- Flurgrenze
- 13/13 — Flurstücksbezeichnungen
- vorhandene Bebauung
- vorhandener Baumbestand
- 4 — Nummerierung der Baufenster

TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten **Mischgebiet sind zulässig:**
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- sonstige Gewerbebetriebe,

Alle übrigen nach § 6 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

1.2 In dem festgesetzten **allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:**
- Wohngebäude,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

In dem festgesetzten **allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:**
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Alle übrigen nach § 4 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen für die **Baufenster 1 und 2** ist zugunsten der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Ausnahme von Flächen für Terrassen bis zu 40% der festgesetzten GR zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen für die **Baufenster 3 - 7** ist zugunsten von Wegeflächen mit Ausnahme der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Abstellräumen bis zu 10% der GR zulässig.

2.2 Die **festgesetzten** Flächen für Stellplätze (St) sind bei der Ermittlung der zulässigen GR nicht mitzurechnen.

Hinweis: *Für die festgesetzten Flächen zugunsten von Garagen, Stellplätzen (GA/St) und Abstellräumen (AR) ist jeweils eine gesonderte GR festgesetzt. Die Flächen zugunsten von Terrassen sind abweichend von den Regelungen des § 19(4) BauNVO jeweils in der festgesetzten GR enthalten.*

2.3 **Höhe baulicher Anlagen**
Die Höhe baulicher Anlagen für dreigeschossige Gebäude (**Baufenster 3**) wird auf max. 13,0 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) festgesetzt.
Die Höhe baulicher Anlagen im **Baufenster 1** wird auf max. 12,0 m über OK Straße im Bereich der Zufahrt zum Stellplatz St1 festgesetzt.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Neben den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen AR 1 und AR 2 zugunsten der **Baufenster 4, 5 und 6** sind auf den Flurstücken 17/2, 17/13 und 17/14 weitere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (wie Gartenhäuser, Gerätschuppen, Kellerersatzräume etc.) nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig. Diese Nebenanlagen dürfen zusammen mit den Anlagen AR 1 und AR 2 ohne die Abstellräume in der Anlage St/Ga 1 eine Grundfläche von max. 230 m² nicht überschreiten.
Auf den Grundstücken der **Baufenster 1 und 2** sind Nebenanlagen gemäß § 14 zwischen der Erschließungsstraße und den vorderen Baugrenzen unzulässig.
Nebenanlagen jeglicher Art, auch wenn diese genehmigungsfrei sind, sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen unzulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

4.1 Für die **Baufenster 3, 4, 5 und 6** gilt die abweichende Bauweise a. Dies bedeutet, dass abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäudelängen von über 50m Länge zulässig sind.

4.2 Eine Abweichung der Tiefen der Abstandsflächen gemäß Bauordnungsrecht zwischen den Baufenstern 5 und 6 ist statt 6m (2x mindestens 3m) auf 5,5m (3m + 2,5 m) zulässig.

5. Flächen für Stellplätze mit Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind zulässig:
- Zugunsten der **Baufenster 1, 2 und 3** innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen,
- innerhalb der hierfür gesondert festgesetzten Flächen (St - nur für Stellplätze und ST/GA für Stellplätze und/oder überdachte Stellplätze in Form von Carports bzw. Garagen) und
- zugunsten der festgesetzten **Baufenster 1 und 2** auf den dazugehörigen Baugrundstücken, auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen. Garagen sind hierbei zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen festgesetzten Baugrenze bzw. deren gedachten Verlängerung unzulässig

6. Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Abwasserbeseitigung nordwestlich des Baufensters 6 ist innerhalb der privaten Grünfläche der Einbau eines Schachtes zugunsten eines Sandfanges zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21
Der gesamte Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privater Anliegerweg) ist als Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungs- und Leitungsträger zu belasten.

Eine Teilfläche des festgesetzten privaten Anliegerweges ist von der Bahnhofsallee bis zur Einmündung des festgesetzten Wanderweges mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Der festgesetzte Wanderweg ist in einer Breite von 2 m ebenfalls mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8. Grünordnerische Festsetzungen

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

8.1.1 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nördlich des Baufensters 3 ist mit dem vorhandenen Baumbestand als Mähwiese zu erhalten und auf Dauer extensiv zu pflegen. Es wird vorgeschlagen die Wiese 1-2-mal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren.

8.1.2 Die festgesetzte Grünfläche zwischen ST/Ga1 und ST/Ga2 ist extensiv zu pflegen.

8.2 Anpflanzungen von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

8.2.1 Die Lücken der vorhandenen Baumreihe im Bereich der Zufahrtsstraße sind mit derselben Baumart (Berg-Ahorn, Acer pseudoplatanus) zu ergänzen: Der Pflanzabstand beträgt 8 m. Pflanzgröße: HS, mind. 18/20 cm, 3xv. Die Straßenseitenflächen (Verkehrsgrün) sind als extensive Mähwiese zu pflegen.

8.2.2 **Wie in der Planzeichnung festgesetzt, sind am geplanten Wendeplatz 5 Bäume anzupflanzen. Vorgeschlagen hierfür werden:**

Gefüllte Vogelkirsche	- Prunus avium 'Plena' (Höhe 7 - 12 m)
Chinesische Wildbirne	- Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Höhe 8-12 m)
Walnuss	- Juglans regia (Höhe 10-15 m)
Winterlinde	- Tilia cordata "Erecta" (schmalwüchsige Linde, Höhe 15-18 m)

(Pflanzgröße: HS, mind. 18/20 cm, 3xv,)

8.2.3 Auf den Grundstücken der Baufenster 4 - 6 ist pro Wohnung ein Obstbaum zu pflanzen. Empfohlen wird hierbei die Anpflanzung eines Hochstammes.

8.2.4 Mit Ausnahme der vorhandenen Nadelgehölze sind alle entsprechend gekennzeichneten Flächen in ihrem Bestand zu erhalten und dauerhaft als dichte, vielfältige Gehölzpflanzung zu pflegen. Die Anlage eines Wanderweges, wie in der Planzeichnung festgesetzt, ist bis zu einer Breite von max. 2m mit einer wassergebunden Wegedecke innerhalb der Grünfläche zulässig.

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

1. Einheitliche Gestaltung
Bei der Bebauung der Baufenster 4, 5 und 6 sind die baulichen Höhenentwicklungen, die Dachneigungen, die Dachmaterialien und die Fassadenmaterialien einheitlich auszuführen.

2. Dächer

2.1 **Dachform und Dachneigung**
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern (auch mit Krüppelwalm) zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf maximal 50° betragen.
Für die Baufenster 1 und 3 sind auch flacher geneigte Dächer zulässig.
Nebenanlagen gemäß. § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.

2.2 Art der Bedachung
Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur Dachpfannen bzw. Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Für das Baufenster 3 sind ausnahmsweise auch andere Dachmaterialien zulässig, sofern sie farblich angepasst sind. Für Carports und Garagen sind auch begrünte Dächer zulässig. Glänzende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.
Die Festsetzungen gelten nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Fotovoltaik).

3. Fassaden
Die Fassaden sind aus rotem / rotbraunem Verblendmauerwerk auszuführen, die Verwendung von Holzverschalungen sind bei flächenmäßig untergeordneten Teilen der Fassade (z.B. Gauben) zulässig. Im gesamten Plangebiet ist der Einbau von Verglasungen aus dunkel getönten, verspiegelten oder farbig wirkenden Gläsern unzulässig.

Wände von überdachten Stellplätzen und von baulichen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je zwei Meter Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu verwenden.

4. Sonstige gestalterische Festsetzungen
Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen und/ oder in Gebäudeteile einzubeziehen.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

1. Gesetzlich geschützte Biotope (§ 25 LNatSchG)
Die bestehenden Teiche sind geschützte Biotope gem. § 25 LNatSchG.
Alle Handlungen, die zu einer Beseitigung, Beschädigung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

2. Kulturdenkmale (§ 1 (2) DSchG)
Die gesamte Hofanlage Neuvorwerk mit dem Pächterwohnhaus, der ehemaligen Meierei, dem Getreidespeicher, den Garten- und Freiflächen sowie der Zufahrtsallee mit begleitender Hecke ist als Kulturdenkmal erfasst.

3. Umgebungsschutzbereich (§ 5 und 9 (1) Nr. 3 DSchG)
Der Umgebungsschutzbereich des gem. § 5 DSchG in das Denkmalbuch eingetragenen Bahnhofsempfangsgebäudes ist zu berücksichtigen. Alle baulichen Maßnahmen im nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs bedürfen gem. § 9 (1) Nr. 3 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung und sind bezüglich ihres Volumens, ihrer Material- und Farbgestaltung so auszubilden, dass keine Beeinträchtigung für das Besondere Kulturdenkmal entsteht.

PLANWERKSTATT NORD
Büro für Stadtplanung & Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders – Stadtplaner
Am Moorweg 13 — 21514 Güster
Tel.: 04158/890 277 — Fax: 04158/890 276
email: feenders-planwerkstatt-nord.de

Güster, den 27.11.2010

. gez. Hermann S. Feenders (Planverfasser)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.11.2010 folgende Satzung über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Domäne Neuvorwerk", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau und Umweltausschusses vom 30.03.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 08.04.2009 im Internet erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde gleichzeitig durch Aushang hingewiesen.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 09.11.2009 durchgeführt.

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Planungs-, Bau und Umweltausschuss hat am 29.03.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.04.2010 bis zum 14.05.2010 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 01.04.2010 im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde gleichzeitig durch Aushang hingewiesen.

6. 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 gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 12.04.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ratzeburg, den 01.12.2010 — Siegel — gez. Voß (Bürgermeister)

7. Kataster

Der katastermäßige Bestand am 24.11.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 29.11.2010 — Siegel — gez. K. Kummer (Vermessungsbüro)

8. Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.07.2010 bis zum 20.08.2010 während der Dienststunden erneut 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 07.07.2010 im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde gleichzeitig durch Aushang hingewiesen.

9. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 22.11.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.11.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den 01.12.2010 — Siegel — gez. Voß (Bürgermeister)

11. Ausfertigung

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

Ratzeburg, den 01.12.2010 — Siegel — gez. Voß (Bürgermeister)

12. Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 34 - neu 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 02.12.2010 im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde gleichzeitig durch Aushang hingewiesen. 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 03.12.2010 in Kraft getreten.

Ratzeburg, den 03.12.2010 — Siegel — gez. Voß (Bürgermeister)

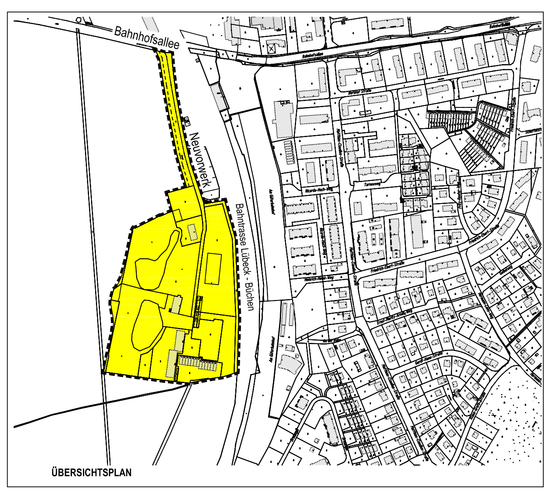
STADT RATZEBURG

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 - NEU

"DOMÄNE NEUVORWERK"

FÜR DAS GEBIET

"SÜDLICH DER BAHNHOFSALLEE UND WESTLICH DER BAHNLINIE LÜBECK - BÜCHEN "



ÜBERSICHTSPLAN

SATZUNG