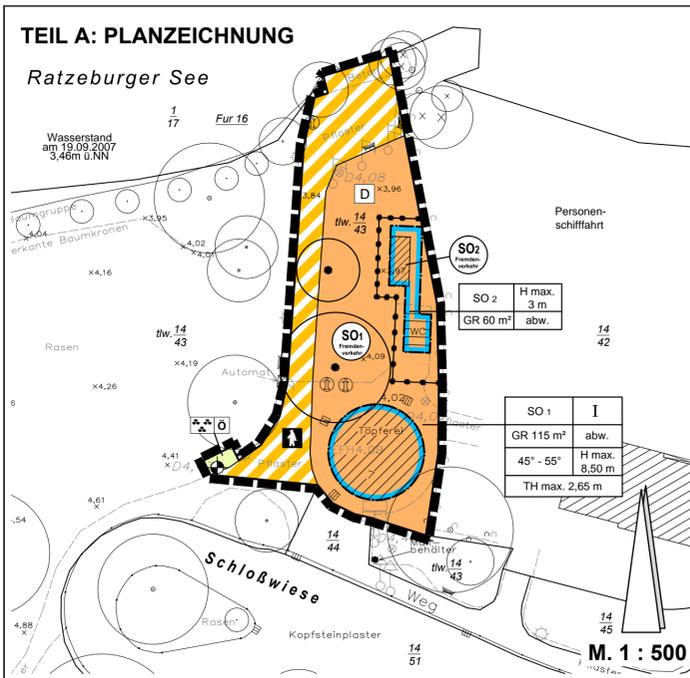


# SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 77

## "WESTLICH PERSONENSCHIFFFAHRT, SÜDLICH RATZEBURGER SEE, NÖRDLICH LÜNEBURGER DAMM"



### TEIL B: TEXT

#### I Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 11 BauNVO

##### 1.1 Sondergebiet SO1 „Fremdenverkehr“

§ 11 BauNVO

1.1.1 In der Sondergebietsfläche SO1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Kunsthandwerk und -ausstellungen,
- Kiosk, Information,
- Verkaufsräume,
- Schank- und Speisewirtschaft mit Außenterrasse.

Nicht zulässig sind:

- Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) außerhalb der überbaubaren Grundfläche,
- Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

##### 1.2 Sondergebiet SO2 „Fremdenverkehr“

§ 11 BauNVO

1.2.1 In der Sondergebietsfläche SO2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- sanitäre Anlagen,
- Lager und Abstellräume.

Nicht zulässig sind:

- Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) außerhalb der überbaubaren Grundfläche,
- Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

##### 2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 1, 2 und 2a BauGB i.V. mit §§ 16 - 19, 22 und 23 BauNVO

2.1 In der Sondergebietsfläche SO1 „Fremdenverkehr“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

2.2 In der abweichenden Bauweise der Sondergebietsfläche SO1 „Fremdenverkehr“ kann die Bebauung mit einem Grenzabstand unter 3 m erfolgen. Ein Mindestabstand von 1,50 m ist einzuhalten.

2.3 In der Sondergebietsfläche SO2 „Fremdenverkehr“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100% überschritten werden.

2.4 In der abweichenden Bauweise der Sondergebietsfläche SO2 „Fremdenverkehr“ kann die Bebauung mit einem Grenzabstand unter 3 m erfolgen, innerhalb der überbaubaren Grundfläche auch ohne Grenzabstand.

2.5 Als Bezugshöhe für die planzeichnerisch oder textlich festgesetzte maximale Höhe, Oberkante oder Traufhöhe der baulichen Anlagen gilt der in der Planzeichnung eingetragene Bezugspunkt (Schachtdeckel mit eingemessener Höhe von 4,43 m üNN).

##### 3 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 20 sowie Nr. 25b BauGB

3.1 Im SO1 sind als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur Flächenbefestigungen außerhalb der überbaubaren Grundfläche nur mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (z.B. als Holzdecke oder Pflaster mit mehr als 15% Fugenanteil) mit entsprechend durchlässigem Unterbau zulässig.

3.2 Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen in den Sondergebietsflächen SO1 und SO2 ist vor Ort im Untergrund zu versickern. Es kann auch als Brauchwasser weiterverwendet werden.

3.2 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte heimische Gehölze zu ersetzen.

3.4 Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses B-Plans zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen werden der Sondergebietsfläche SO1 „Fremdenverkehr“ zugeordnet.

##### II Baugestalterische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 84 LBO

1 In den Sondergebietsflächen SO1 und SO2 „Fremdenverkehr“ sind für Hauptgebäude ausschließlich folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder kegelförmiges Dach (auf Gebäude mit kreisförmigem Grundriss).

Abweichend sind in der Sondergebietsfläche SO2 „Fremdenverkehr“ auch Pultdächer oder Flachdächer zulässig.

2 In den Sondergebietsflächen SO1 und SO2 „Fremdenverkehr“ ist die Farbgebung der Außenwände und untergeordneten Anbauten / Gebäudeteile der Hauptbaukörper sowie der untergeordneten Nebengebäude in dunklen Farbtönen zu halten.

3 Die Verwendung von stark glänzenden Materialien für die Außenwände und untergeordneten Anbauten / Gebäudeteile der Hauptbaukörper sowie für die untergeordneten Nebengebäude ist in den Sondergebietsflächen SO1 und SO2 „Fremdenverkehr“ nicht zulässig.

4 In der Sondergebietsfläche SO1 darf die Oberkante baulicher Anlagen oder Schattierungsanlagen, wie Sonnensegel oder Sonnenschirme außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen 4,50 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten.

5 Für Anpflanzungen im Rahmen einer gärtnerischen Gestaltung in den Sondergebietsflächen SO1 und SO2 sind ausschließlich landschaftsgerechte, heimische Arten zu verwenden.

##### III Hinweise

1 Der Geltungsbereich befindet sich auf dem Standort eines archäologischen Denkmals nach § 1 DSchG, das obertägig nicht sichtbar ist. Bauvorhaben in den Boden oder den Ratzeburger See sind der oberen Denkmalschutzbehörde gemäß § 8 (2) DSchG möglichst frühzeitig anhand von detaillierten Plänen anzuzeigen, damit geprüft werden kann, ob und in welchem Umfang das archäologische Denkmal betroffen ist und ob möglicherweise eine archäologische Untersuchung stattfinden muss.

2 Bei Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen und Sträuchern sind die entsprechend erforderlichen Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz vor Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vorzusehen.

##### III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

14  
43

Flurstücksnummern

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

×3,97

Höhe über NN

eingemessene Bäume

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ratzeburg vom 21.05.2012.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 07.06.2012 im Internet erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB ist am 17.01.2013 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.01.2013 unterrichtet und zur frühzeitigen Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 25.02.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.03.2013 bis 26.04.2013 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.03.2013 im „Markt“ und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 25.03.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ratzeburg, den 18.09.2013

Siegel

gez. Voß

Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 30.09.2013 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Berkenthin, den 14.10.2013

Siegel

gez. Schneider

öffentl. bestellter

Vermessungsingenieur

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.09.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Ratzeburg, den 18.09.2013

Siegel

gez. Voß

Der Bürgermeister

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

Ratzeburg, den 18.09.2013

Siegel

gez. Voß

Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im „Ratzeburger Markt“ am 09.11.2013 und im Internet ortsüblich bekanntgemacht 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10.11.2013 in Kraft getreten.

Ratzeburg, den 12.11.2013

Siegel

gez. Voß

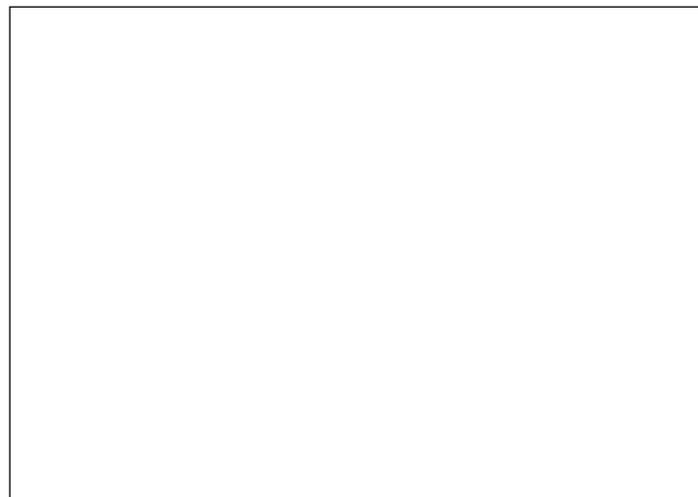
Der Bürgermeister

### ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990, geändert am 22.07.2011).  
Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 geändert am 11.06.2013.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>		
	Sondergebiet hier: „Fremdenverkehr“ 1-2 = Nummerierung Teilfläche	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 BauNVO
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>		
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.	maximale Traufhöhe	§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO
45° - 55°	Dachneigung der Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO
	Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe, Oberkante und Traufhöhe baulicher Anlagen	§ 16 (2) BauNVO
<b>3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b>		
abw.	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
<b>4. Verkehrsflächen</b>		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Fußweg	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
<b>5. Grünflächen und Regelungen zu Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>		
	öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Parkanlage	
	Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
<b>6. Sonstige Planzeichen</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (4), § 16 (5) BauNVO

**Präambel**  
Auf Grund des § 10 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 sowie nach § 84 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Januar 2011, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16.09.2013 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 der Stadt Ratzeburg für das Gebiet „westlich Personenschiffahrt, südlich Ratzeburger See, nördlich Lüneburger Damm“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## STADT RATZEBURG

### SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 77 "WESTLICH PERSONENSCHIFFFAHRT, SÜDLICH RATZEBURGER SEE, NÖRDLICH LÜNEBURGER DAMM"

