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)

Teil B (Text)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der als sonstige Sondergebiete festgesetzten Flächen So 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr, Sport, Freizeit und Wohnen" sind folgende Nutzungen zulässig:

<u>Im Gebiet SO 1</u>

- **wasserbezogene Nutzungen** wie z.B. Einrichtungen, die dem Sportboothafen dienen, Segelschule, Bootsvermietung - in allen Geschossen
- **Wohnnutzung –** Ausschließlich im 1. OG und im Dachgeschoss (Staffelgeschoss) sind insgesamt bis zu zwei Wohnungen zulässig. Im Erdgeschoss ist zusätzlich eine Ferienwohnung zulässig, die der sonstigen Nutzung deutlich untergeordnet sein muss.

<u>Im Gebiet SO 2</u>

- **Einrichtungen der Gastronomie** wie z.B. Restaurant, Cafe - in allen Geschossen
- **Wohnnutzung –** Ausschließlich im 1. OG und im Dachgeschoss (Staffelgeschoss) sind insgesamt bis zu zwei Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs.4 BauNVO)

2.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugunsten der in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer GRZ von max. 0,6 zulässig.

2.2 Die zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird auf maximal 11 m über der Oberkante der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

3. Nebenanlagen / Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Terrassen und Zuwegungen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der Fläche N1 ist ein Nebenanlage bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig.

3.2 Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (St) zulässig). Sie sind wie auch Zufahrten und Zuwegungen und Terrassen in wasserdurchlässiger Form herzustellen (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflasterungen in Sand mit hohen Fugenanteil). Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und deren Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen („Sichtschneisen") sind bauliche Anlagen jeglicher Art, auch baugenehmigungsfreie Anlagen, nicht zulässig

5. Öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist ausschließlich als Parkanlage mit extensiv gepflegten Rasenflächen und Großbäumen zu nutzen

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

6.1 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind Linden (Tilia coradata „Greenspire") als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (3x verpflanzt) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume können von dem angegebenen Standort bis zu 10 m in jede Richtung entlang der südlichen Grenze abweichen.

6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichem Abgang sind sie durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Der gesamte Ufersaum ist zu erhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 Abs. 4 BauGB

1. Dach

Dacheindeckungen sind nur aus Zink oder aus Ziegeln in roter oder rotbrauner Farbe zulässig. Glasierte oder glänzende Dachpfannen sind unzulässig.

2. Fassade

Als Außenwandflächen sind zulässig

- Sichtmauerwerk nur aus roten oder rotbunten Ziegelmauerwerk
- Putz
- Holz

Die Gestaltung der einzelnen Gebäudeteile ist aufeinander abzustimmen und sollte durch eine möglichst einheitliche Materialwahl dominiert werden.

(Die farbliche Gestaltung der Fassade und des Daches ist im Detail mit dem Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz beim Kreis Herzogtum Lauenburg abzustimmen –siehe hierzu Hinweis 1)

Hinweise

1. Das gesamte B-Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich der eingetragenen Kulturdenkmale „ehemalige Lauenburgische Gelehrtenschule" und „Turnhalle der ehemaligen Lauenburgischen Gelehrtenschule". Die Gestaltung der Gebäude ist im Detail mit der unteren Denkmalschutzbehörde (Fachdient Bauordnung und Denkmalschutz beim Kreis Herzogtum Lauenburg) abzustimmen.

1. Die weiteren Hinweise im Text –Teil B des B-Planes Nr. 50 gelten auch für diese Bebauungsplanänderung.

3. Die Festsetzungen im Text –Teil B des B-Planes Nr. 50, die sich auf den Sportboothafen beziehen, gelten weiterhin.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

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

- SO — Sondergebiete - SO1 / SO2 - siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- 0,3 — Grundflächenzahl - siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- 0,55 — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- DNG 10°-25° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

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

- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlage

Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

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

- RKB — Unterirdisches Regenklärbecken

Grünflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

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

- Erhaltung von Einzelbäumen
- Anpflanzung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- St / N1 — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; St = Stellplätze N1 = siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1
- G+L — Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Ratzeburg
- Abgrenzung der Gebiete SO1 und SO2
- S — Von der Bebauung freizuhaltende Flächen; S = Sichtschneise

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 13 / 13 — Flurstücksgrenzen (vorhanden)
- Flurstücksbezeichnungen
- vorhandene Bebauung
- künftig entfallende Gebäude

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 18.09,2006 folgende Satzung über die **1.: Änderung des Bebauungsplan Nr. 50** für das Gebiet „**Segelschule/ Inselklause**", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ausschusses für Bau und Umwelt vom 06.02.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Markt am 25.02.2006 erfolgt.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verzichtet.

3. Beteiligung der Behörden

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.2006 und vom 12.04.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Bau und Umwelt hat am 03.04.2006 den Entwurf dem Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom 18.04.2006. bis zum 26.05.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 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 15.04.2006 im Markt ortsüblich bekanntgemacht.

Ratzeburg, den 10.10.2006

gez. Ziethen
(Siegel)
Bürgermeister

6. Kataster

Der katastermäßige Bestand am 14.03.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 9.10.2006

gez. K. Kummer
(Vermessungsbüro Lübeck)

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 18.09.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, am 18.09.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung sowie den Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den 10.10.2006

gez. Ziethen
(Siegel)
Bürgermeister

9. Ausfertigung

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 , bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratzeburg, den 10.10.2006

gez. Ziethen
(Siegel)
Bürgermeister

10. Bekanntmachung

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 14.10.2006 im Markt öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Vorschriften 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 15.10.2006 in Kraft getreten.

Ratzeburg, den 16.10.2006

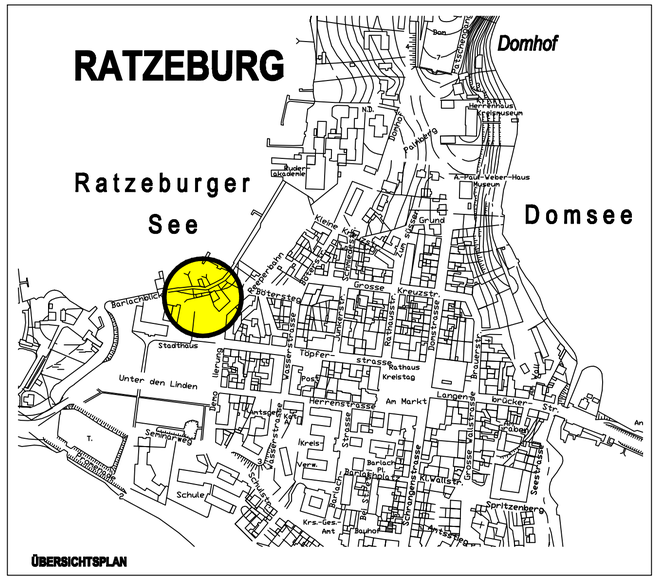
gez. Ziethen
(Siegel)
Bürgermeister

STADT RATZEBURG

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50

"Segelschule / Inselklause "

- zwischen Reeperbahn und Ratzeburger See



ÜBERSICHTSPLAN

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

Aufgestellt am: / geändert am:

27.02.2006 — 19.06.2006
20.03.2006

Güster, den 19..09.2006

gez. H. S. Feenders
Planverfasser

PLANSTAND

SATZUNG