

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DES BAUAUSSCHUSSES VOM 10.02.2003. DIE ORTSUEBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IST DURCH ANWERKUNG IM "MARKT" AM 15.02.2003 ERFOLGT.

2. DIE FREIHEITLICHE BIURGERBEITUNG NACH § 3 ABS. 1 SATZ 1 BAUBÜ ist AM 20.02.2003 DURCHFÜHRT WORDEN.

3. DIE VON DER PLANUNG BEREHRTE TRAEGER OFFENTLICHER BELANGE SIND MIT SCHREIBEN VOM 22.04.2003 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.

4. DER BAUAUSSCHUSS HAT AM 07.04.2003 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 23.04.2003 BIS 23.05.2003 NACH § 3 ABS. 2 BAUBÜ OFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE OFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS ANWENDUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSPERIODE VON ALLEN INTERESSIERTEN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN, AM 12.04.2003 IM "MARKT" ORTSUEBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

RATZBURG, DEN 06.10.2003

gez. Zietzen
BÜRGERMEISTER

6. DER KATASTERMISSEBESTAND AM 16.01.2003 SOWIE DIE GEOMETRISCHEN FESTLEGUNGEN DER NEUEN STADTBÄULICHEN PLANUNG WERDEN ALS RECHTIG BESCHENKT.

RATZBURG, DEN 24.09.2003

gez. Voss
LEITER KATASTERAMT

7. DIE STADTVERRETUNG HAT DIE VORBRACHTEN ANWENDUNGEN SOWIE DIE STELLUNGSNAHMEN DER TRAEGER OFFENTLICHER BELANGE AM 01.09.2003 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

RATZBURG, DEN 06.10.2003

gez. Zietzen
BÜRGERMEISTER

8. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IST NACH DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEÄNDERT WORDEN. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 07.07.2003 BIS ZUM 21.07.2003 ERNEUT OFFENTLICH AUSGELEGEN. GEGABE IST BESTÄTIGT WORDEN, DASS ANWENDUNGEN NUR ZU DEN GEÄNDERTEN UND ERGÄNZTEN TEILEN VORBRACHT WERDEN KÖNNEN. DIE OFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS ANWENDUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSPERIODE VON ALLEN INTERESSIERTEN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN AM 20.06.2003 IM "MARKT" ORTSUEBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

RATZBURG, DEN 06.10.2003

gez. Zietzen
BÜRGERMEISTER

10. DIE SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) WIRD HERMIT AUSGEPFERTIGT UND IST BEKANNTMACHUNGSFÄHIG.

RATZBURG, DEN 06.10.2003

gez. Zietzen
BÜRGERMEISTER

11. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADTVERRETUNG UND DIE STELLUNGNAHMEN DER TRAEGER WÄHREND DER BEKANNTMACHUNGSPERIODE, SIND AM 11.10.2003 ORTSUEBLICH BEKANNTMACHT WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNGSPERIODE WURDEN VON VERKÄUFERN UND VERPACHTUNGSRECHTLICHEN VERTRÄGEN ABWÄGUNG ENTSCHLUSSEN, DER SICH ORDNERNDEN RECHTSFÄHIGEN (S. 25 ABS. 2 BAUBÜ) SOWIE AUF DIE MÖGLICHKEIT, ANWENDUNGSANWÄNDEN GELTEND ZU MACHEN UND DAS ERGEBNIS DIESER ANSPRÜCHE (S. 25 ABS. 2 BAUBÜ) HINZUWEISEN. AUF DIE RECHTSANWÄNDEN (S. 25 ABS. 3 BAUBÜ) WURDE EBENFALLS HINGEWIESEN. DIE SATZUNG IST MIT DEM HINWEIS AM 13.10.2003 IM "MARKT" GELTEND GEMACHT.

RATZBURG, DEN 13.10.2003

gez. Zietzen
BÜRGERMEISTER

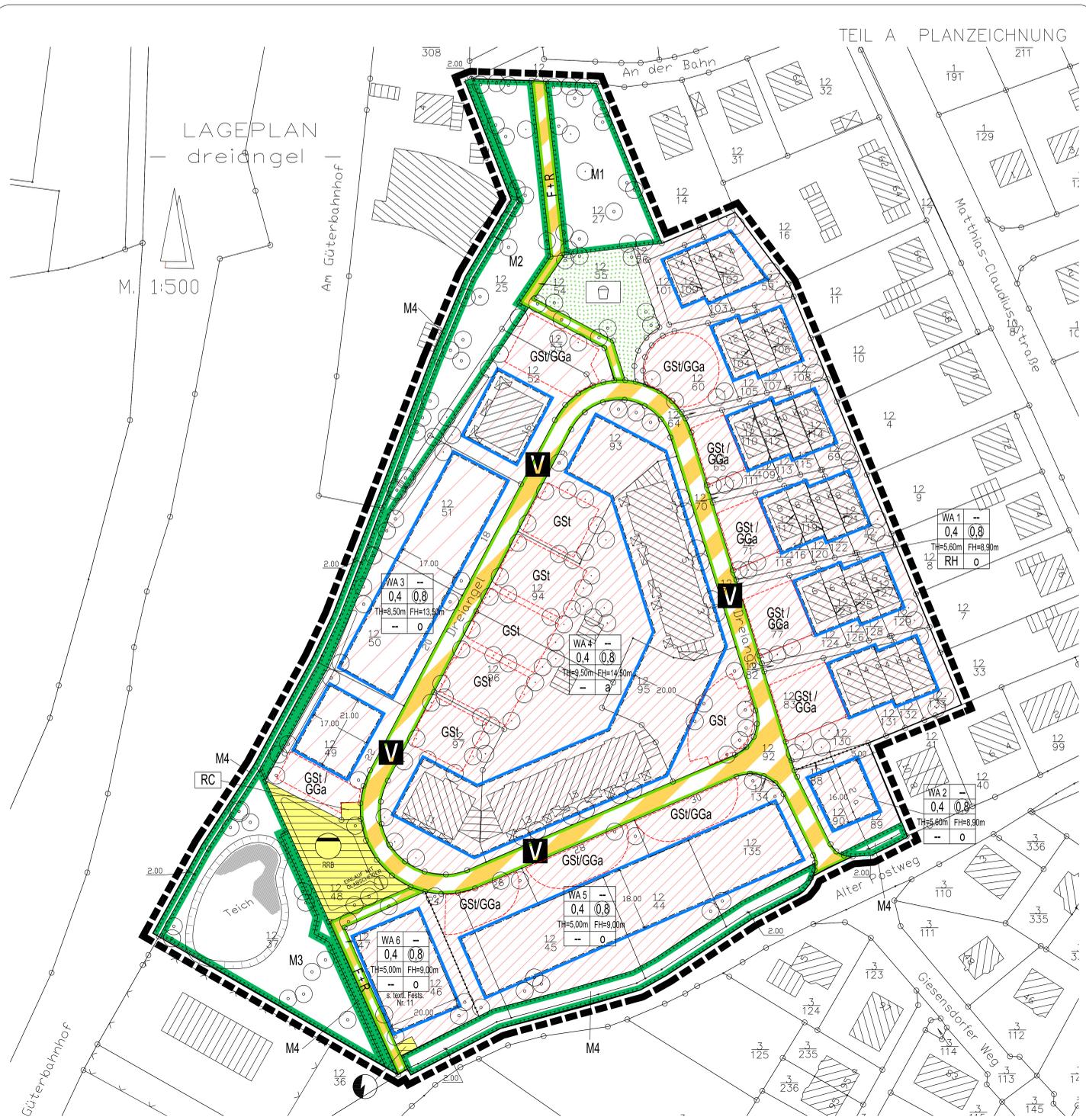
PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES, SOWIE NACH § 92 LANDESBBAUORDNUNG WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE STADTVERRETUNG VOM 01.09.2003 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 51

"WOHNGEbiet DREIANGEL"

BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN.

HINWEISE
ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) I.D.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.1.1990



TEIL A PLANZEICHNUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEbiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 GRUNDFLAECHENZAHL

0,8 GESCHOSSFLAECHENZAHL

TRAUFHÖHE 8,50m
FRSTHÖHE 13,50m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0 ABWEICHENDE BAUWEISE
S. TEXTL. FESTSETZUNG ZIFFER 2.2

0 OFFENE BAUWEISE

RH NUR REIHENHAUSER ZULAESSIG
S. TEXTL. FESTSETZUNG ZIFFER 2.1

BAUGRENZE

VERKEHRSLAECHEN

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSLAECHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
HIER: VERKEHRSSBERUHGTER BEREICH

VERKEHRSLAECHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
HIER: FUSS- UND RADWEG

FLAECHEN FUER VERSORGUNGSANLAGEN UND FUER DIE ABWASSERBESEITIGUNG

TRAFOSTATION

STELLPLATZ FUER RECYCLING-CONTAINER

REGENRUECKHALTEBECKEN

OFFENTLICHE GRUENFLAECHEN

OFFENTLICHE GRUENFLAECHEN
HIER: SPIELPLATZ

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT

M1/M2 UMGRENZUNG VON FLAECHEN FUER MASS-NAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT
SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG ZIFFER 8

ERHALT VON LAUBBAEUMEN

ANPFLANZUNG VON LAUBBAEUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

GST UMGRENZUNG VON FLAECHEN FUER GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE
S. TEXTL. FESTSETZUNG ZIFFER 5.1b

GGa UMGRENZUNG VON FLAECHEN FUER GEMEINSCHAFTSGARAGEN
S. TEXTL. FESTSETZUNG ZIFFER 5.1b

UMGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

NACHRICHTLICHE UEBERNAHMEN

GESCHUETZTES KLEINGEWAESSER
GEMAEß § 15a LNatSchG

M 3 GESCHUETZTES BIOTOP
GEMAEß § 15a LNatSchG

M 4 GESCHUETZTES BIOTOP
GEMAEß § 15b LNatSchG

PLANZEICHEN OHNE RECHTSCHARAKTER

WOHNBAEUADE

NEBENANLAGE

FLURSTUECKSGRENZE

FLURSTUECKSNUMMER

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GRUND- UND GESCHOSSFLAECHEN

Bei den Reihenhäusern dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen um maximal 0,15 und Geschossflächen um maximal 0,25 bei den Mittelhäusern überschritten werden.

2. BAUWEISE

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist es zulässig, dass die Reihenhäuser zwischen 0,60 m und 1,20 m parallel der Firstrichtung versetzt angeordnet werden.
2.2 In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind bauliche Anlagen über 50 m Länge zulässig.

3. HÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN

Die im Plangebiet festgesetzten Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) dürfen die angegebenen Höhen - gemessen von der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks - nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und Krüppelwäme.

4. EINFRIEDUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur als maximal 1,50 m hohe Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Zäune müssen innerhalb der Hecken liegen.

5. ANPFLANZUNG UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

5.1 Gemäß der Planzeichnung sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:
a) Standortgerechte hochstämmige Laubbäume
b) Geschnittene Laubholzhecken bzw. Heckenpflanzungen zur Einfassung der Stellplatzanlagen, als Begrenzung zum öffentlichen Straßenraum, zur Einfassung der Reihenhäusergärten bzw. der Erschließungswege.
Pflanzartenempfehlung: siehe Grünordnungsplan.

5.2 Die im Plangebiet festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

6. FASSADENBEGRÜNDUNG

Die äußeren, vertikalen Bauteile von Carports und Garagen sind mit mindestens einer Rank- oder Kletterpflanze/ldm Fassadenlänge zu begrünen.

7. DACHBEGRÜNDUNG

Für das gesamte Plangebiet wird für Gebäudekörper mit mehr als 5 qm Grundfläche, die eine Dachneigung von 20 Grad und kleiner aufweisen, eine flächendeckende extensive Dachbegrüpfung vorgeschrieben. Ausgenommen sind Dächer mit Dachterrassen.
Ausnahmsweise sind über bis zu 40 % der Grundfläche andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenlicht etc.) erforderlich ist.

8. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind folgendermaßen zu entwickeln:
M 1 = Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen auf 50 % der Fläche, Ansaat der übrigen Flächen mit standortgerechter Kräutler- und Gräsermischung.

M 2 = Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen auf 70 % der Fläche, Ansaat der übrigen Flächen mit standortgerechter Kräutler- und Gräsermischung.

9. REGENWASSERVERSICKERUNG

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude ist vollständig vor Ort zu versickern (z.B. in Riegeln).

10. VERKEHRSLÄCHEN MIT MATERIALVORSCHLÄGEN

Im gesamten Plangebiet sind alle untergeordneten Verkehrsflächen in wasserundurchlässiger Bauweise auszubilden, z.B.:
- Stellplätze: wasserundurchlässiges Pflaster
- Zufahrten, Wohnwege: Pflaster mit mind. 20 % Fugenanteil,
- Öffentl. Rad- und Fußweg: wassergebundene Decke.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

Im WA 3 sind in Wohngebäude keine Fenster und Fenstertüren in Schlafräumen mit Sicht auf die südwestlich des Geltungsbereiches befindlichen Transformatoren der Umspannstation der Schlesweg auszuruhen.

12. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND -GARAGEN

Stellplätze und Garagen sind nur in den für sie festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen zulässig. Ausgenommen ist das allgemeine Wohngebiet WA 3.

14. AUFHEBUNG DES ALTEN VORHAN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Dreieck“ wird gleichzeitig aufgehoben.

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

13.1 Dächer
1. Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Wintergärten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mind. 20 Grad bis höchstens 50 Grad zulässig.

2. Im Plangebiet sind nur rote bis braune Bedachungen, im WA 3 sind nur anthrazitfarbene Bedachungen in einheitlicher Farbgebung pro Dach zulässig. Ausgenommen hiervon sind Solarbedachung, Wintergärten und Dachgärten.
3. Dachgärten dürfen nicht mehr als die Hälfte der Traufhöhe einnehmen.

13.2 Fassaden

1. Im Plangebiet sind sichtbare Außenwände (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Wintergärten) nur in den Farbönen rot bis braun zulässig.

2. Abweichend davon sind im WA 3 sichtbare Außenwände (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Wintergärten) nur in den Farbönen weiß bis grau zulässig.

13.3 Sockelhöhen

Die Oberkanten der Erdgeschossböden (OKFF) dürfen höchstens 50 cm über der einseitigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

HINWEIS

Grundlage der gründerischen Maßnahmen ist der Grünordnungsplan vom Dezember 1994.
Baunutzungsverordnung
Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990.
Planzeichnungsverordnung
Es gilt die PlanzV in der Fassung vom 18. Dezember 1990.

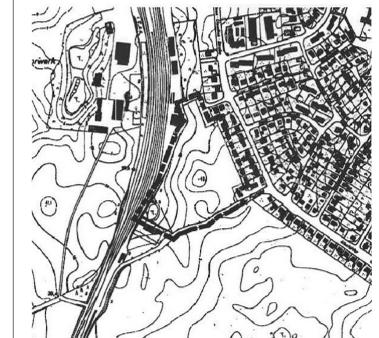


ENTWURFS- PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
VERFASSER GROSSE STRASSE 56, 27356 ROTENBURG/WÜMME
TEL.: (04261) 9293-0 TELEFAX (04261) 9293-99

Rotenburg, den 15.09.2003

gez. Diercks
Planverfasser

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



STADT RATZBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 51
"WOHNGEbIET DREIANGEL"

1 : 500 0 5 10 20 35
Stand 06/03