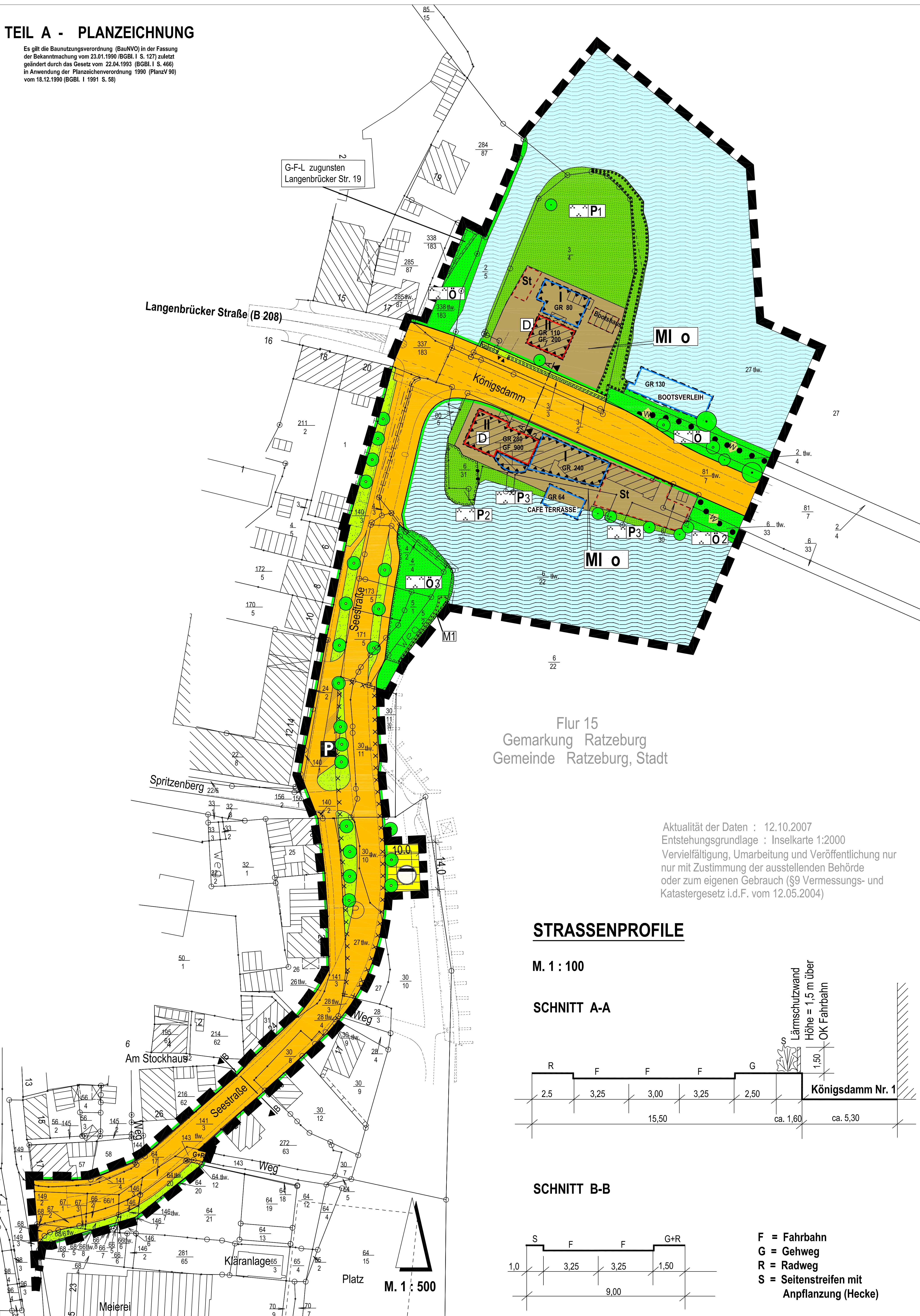


BEBAUUNGSPLAN NR. 55 DER STADT RATZEBURG " SEESTRASSE / ANBINDUNG KÖNIGSDAMM "

TEIL A - PLANZEICHNUNG

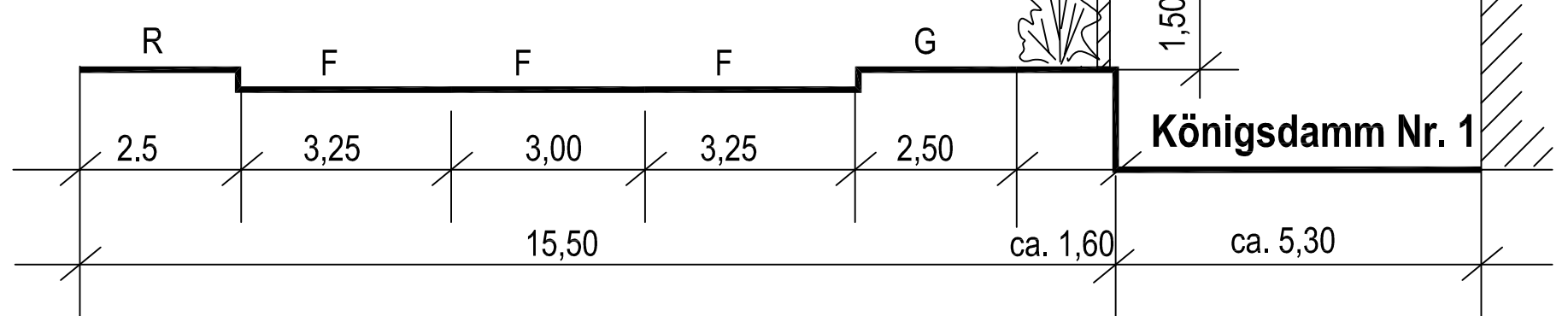
Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)



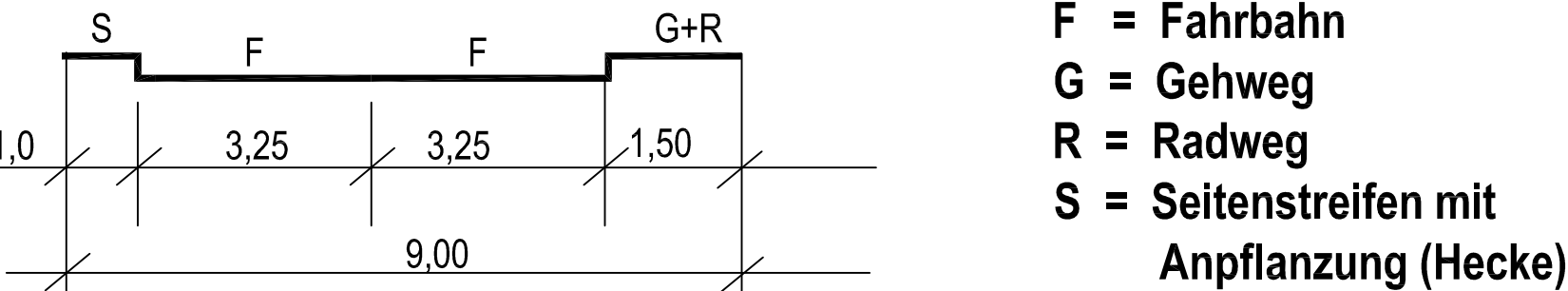
STRASSENPROFILE

M. 1 : 100

SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



Aktualität der Daten : 12.10.2007
Entstehungsgrundlage : Inselkarte 1:2000
Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung nur
nur mit Zustimmung der ausstellenden Behörde
oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und
Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004)

TEXT – Teil B

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 und § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI sind die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergrünungsstätten) unzulässig.

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

- Die öffentlichen Grünflächen Ö1 und Ö2 parallel zum Königsdamm sowie die öffentliche Grünfläche Ö4 am Westufer des Stockhaus sind mit ihrem Baumbestand und den Krautsäumen dauerhaft zu erhalten. Robinien und Pappeln (Pioniergeholze auf diesem Standort) sowie abgängige Bäume sind langfristig durch standortgerechte und heimische Baumarten zu ersetzen. In den Böschungsfächen nördlich des Königsdamms in der Fläche Ö1 sind als Ersatz für entfallende Bäume 2 Eschen zu pflanzen.

- Die private Grünfläche P1 (nördlicher Teil bzw. östlicher Rand) ist mit ihrem Großgrün und den Obstaumbeständen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) in Verbindung mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Im Bereich der öffentlichen Grünfläche Ö3 ist der vorhandene Uferweg zu entsiegeln und der Uferbereich durch Abflachen des Ufers zu verbreitern. Der vorhandene Einzelsteg ist abzureißen. Im dargestellten Übergangsbereich Wasserfläche (Uferzone MI) sind oberhalb der Wasserstandsmittelelinie Initialpflanzungen von Ufersträuchern sowie unterhalb der Wasserstandsmittelelinie Initialpflanzungen aus Rohricht vorzunehmen.

- Das Ufer im Bereich der privaten Grünfläche P2 ist innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung mit mind. 6 Laubbäumen zu bepflanzen. Die Stahlpundwand ist mit einer Holzverkleidung oder Gabionen zu versehen.

- In den mind. 2 m breiten Uferäumen der privaten Grünfläche P3 sind die vorhandenen Großbäume und Staudenfluren zu erhalten. Abgängige Großgehölze sind durch einheimische und standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

- Untergeordnete Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise und in den örtlichen Materialien auszuführen.

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

- Entlang der Seestraße sind an den dargestellten Standorten hochstammige Laubbäume zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann ausnahmsweise zur Sicherung von Einfahrten, Stellplätzen oder Leitungsgrassen abgesehen werden. Als Baumscheibe ist pro Baum mindestens eine Fläche von 6 m² und einer Breite von mindestens 2m vorzuziehen und nicht zu befestigen.

- In der öffentlichen Grünfläche Ö3 sind fünf Laubbäume in lockeren Gruppen oder Einzelstand zu pflanzen.

- Die als „Verkehrsgrün“ festgesetzte Fläche vor der gemäß Nr. 5.4 festgesetzten Lärmschutzwand nördlich des Königsdamms ist mit einer Laubhecke zu begrünen.

- Festsetzungen zum Immissionsschutz

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

	Westseite	Südseite	Ostseite	Nordseite
Königsdamm 1	LPB V	LPB VI	LPB V	LPB III
Königsdamm 2	LPB VI	LPB V (mit Gebäuden)	LPB VI	LPB VI
		LPB IV (west. Gebäudeteil)		

- Nach der DIN 4109 sind für die festgesetzten Lärmpegelbereiche folgende resultierende bewertete Schalldämm-Maße $R_{w, res}$ für Außenbauteile (z.B. Wände, Dachschrägen, Fenster, Rolllädenkästen und Lüftungseinrichtungen) nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen ert. $R_{w, res}$ in dB	Büro Räume
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Das erforderliche resultierende Schalldämm – Maß ert. $R_{w, res}$ gilt für die gesamte Außenwandfläche eines Raumes. Der Nachweis der Anforderung, insbesondere bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen bestehen, ist nach DIN 4109, Abschnitt 5 bzw. Beiblatt 1 zu DIN 4109 im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der einzelnen Außenbauteile zu führen.

- Räume, die zum Schlafen genutzt werden oder dem Aufenthalt von Kindern dienen, sind im Bereich der festgesetzten Lärmpegelbereiche mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

- Auf der Nordseite der Verkehrsfläche des Königsdamms ist auf der gesamten Breite des Grundstückes Königsdamm 1 (mit Ausnahme der Grundstückszufahrt) eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 1,50 m über Oberkante Fahrbahn zu errichten.

Hinweise

- Landschaftsschutz

- Der gesamte Plangeltungsbereich liegt innerhalb des „Schutzstreifens an Gewässern“ gemäß § 26 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

- Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grünordnungsplan, der Anlage zur Begründung ist. Hierin enthalten sind detaillierte Angaben zu den gründerischen Festsetzungen in Bezug auf Arten, Pflanzqualitäten und erforderliche Pflegemaßnahmen.

- Denkmalschutz

- Der Plangeltungsbereich liegt zum Teil in unmittelbarer Nähe des gemäß § 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eingetragenen besonderen Kulturdenkmals Langenbrücker Straße 17 (ehemaliges Brückenzollhaus). Aus diesem Grunde bedürfen alle baulichen Veränderungen, auch Freiflächengestaltungen im nördlichen Teil des Bebauungsplanes, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 DSchG einer denkmalsrechtlichen Genehmigung.

- Wenn während Erdbauarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 15 DSchG unverzüglich –unmittelbar oder über die Gemeinde- die obere Denkmal-schutzbehörde, das Archäologische Landesamt, zu benachrichtigen.

- Altanlagen

Die Straßenbaumaßnahme ist von einem Gutachter zu begleiten, der im Hinblick auf die Arbeitssicherheit kontinuierliche Gasmessungen im Bereich der gekennzeichneten Fläche durchführt. Der Beginn der Tiefbauarbeiten ist dem Umweltamt des Kreises spätestens eine Woche vorher anzuzeigen. Die ordnungsgemäße Verwendung/Entsorgung des Aushubmaterials ist nachzuweisen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

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

MI	Mischgebiet - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstaß
GR 110	max. zulässige Grundfläche in m ²
GF 200	max. zulässige Geschossfläche in m ²

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

o	offenen Bauweise
—	Baulinie
—	Baugrenze

Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
-----------------	-------------------------

—	Strassenbegrenzungslinie
—	Straßenverkehrsfläche
—	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
—	Öffentliche Parkfläche
—	Verkehrsgrün
—	Wanderweg
—	Geh- und Radweg
—	Zu- und Abfahrt

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

—	Fläche für Abwasserbeseitigung (unterirdisches Regenklärbecken)
---	---

Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
-------------	-------------------------

—	Öffentliche Grünfläche mit Bezeichnung
—	Private Grünfläche mit Bezeichnung

Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
---------------	-------------------------

—	Wasserflächen
---	---------------

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

—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Bezeichnung
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
—	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
—	Erhaltung von Einzelbäumen
—	Anpflanzung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
—	St = Stellplätze / Boothaus
—	Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
—	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

—	Kulturdenkmal gemäß § 1 DSchG
—	Altanlage (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

—	Flurstücksgrenzen (vorhanden)
—	Flurstücksbezeichnungen
—	vorhandene Bebauung
—	Planung Verkehrsfläche
—	Steganlagen vorhanden

PLANWERKSTATT NORD
Kurt H. Stadtpfänger & Partner
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Mühlenweg 13
Tel.: 0415/890 227 Fax: 0415/890 276
www.planwerkstatt-nord.de

Aufgestellt am: / geändert am:
02.06.2007
04.08.2007

Güter: den 2.11.2007
gez. H. S. Feenders
(Der Planverfasser)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 8.10.2007 folgende Satzung über den **Bebauungsplan Nr. 55** für das Gebiet **„Seestraße / Anbindung Königsdamm“**, 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 13.03.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Ratzeburger Markt“ am 29.03.2006 erfolgt.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 14.06.2006 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.12.2005 und vom 17.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Entwurfs- und Auslegungsbefehl

Der Ausschuss für Bau und Umwelt hat am 2.04.2007 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung 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 haben mit den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 24.04.07 bis zum 24.05.07 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.04.07 im „Ratzeburger Markt“ ortsüblich bekanntgemacht.

Ratzeburg, den 13.11.2007

(Siegel) gez. Rainer Voß
(Bürgermeister)

6. Kataster

Der katastermäßige Bestand am 12.10.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 7.11.2007

(Siegel) gez. Schell
(Katasteramt 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 8.10.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat die den Bebauungsplan Nr. 55, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, am 8.10.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den 13.11.2007

(Siegel) gez. Rainer Voß
(Bürgermeister)

9. Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 55, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratzeburg, den 13.11.2007

(Siegel) gez. Rainer Voß
(Bürgermeister)

10. Bekanntmachung

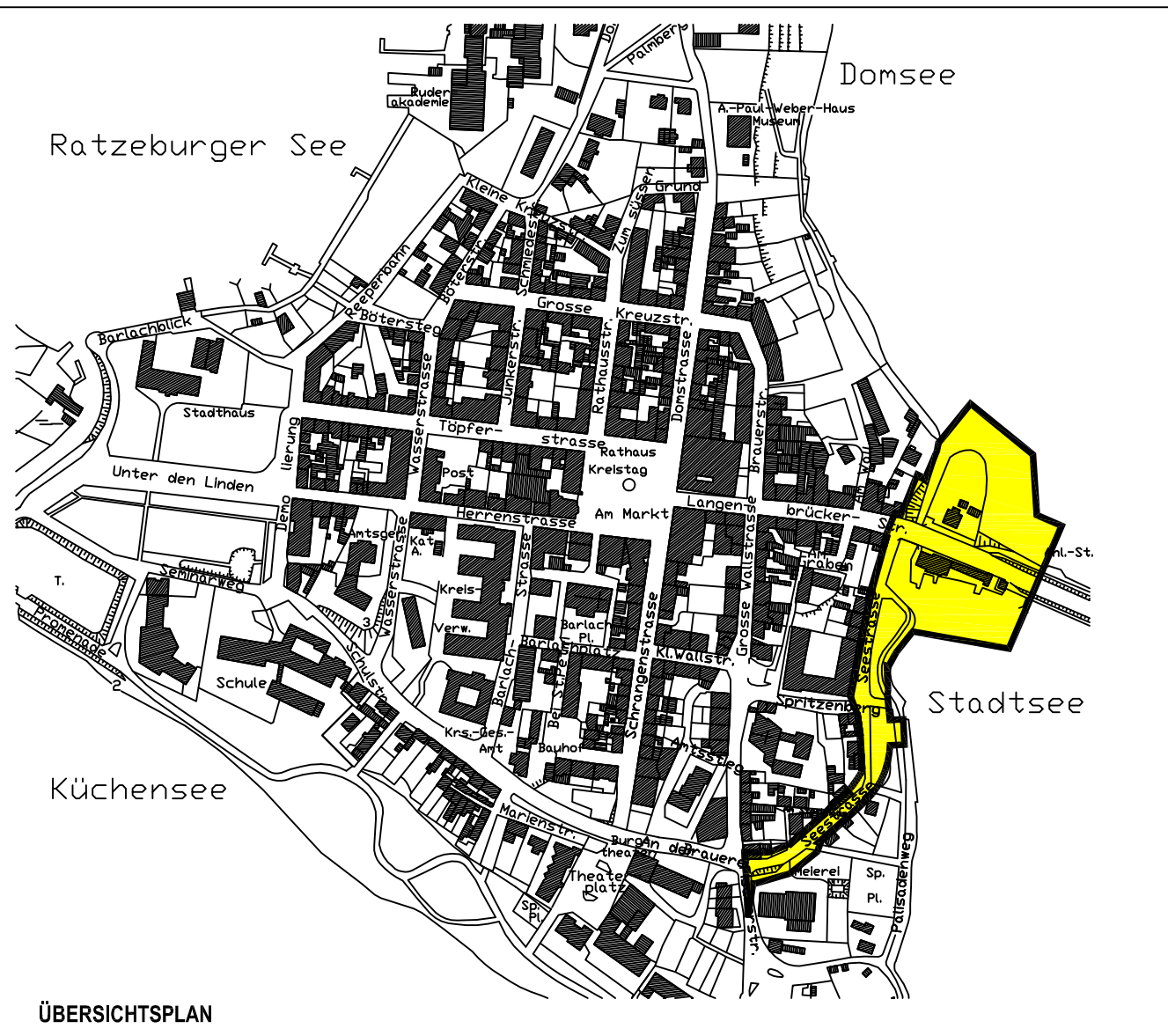
Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 55 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 17.11.2007 im „Ratzeburger Markt“ öffentlich bekanntgemacht 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, Entscheidungen anfechtend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 18.11.2007 in Kraft getreten.

Ratzeburg, den 19.11.2007

(Siegel) gez. Rainer Voß
(Bürgermeister)

SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 55

"SEESTRASSE / ANBINDUNG KÖNIGSDAMM "



SATZUNG