

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in zuletzt geänderter Fassung, wird nach Beschluss der Stadtvertretung vom 29.11.2004 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Realschule – südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße und nördl. Kuchensee" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

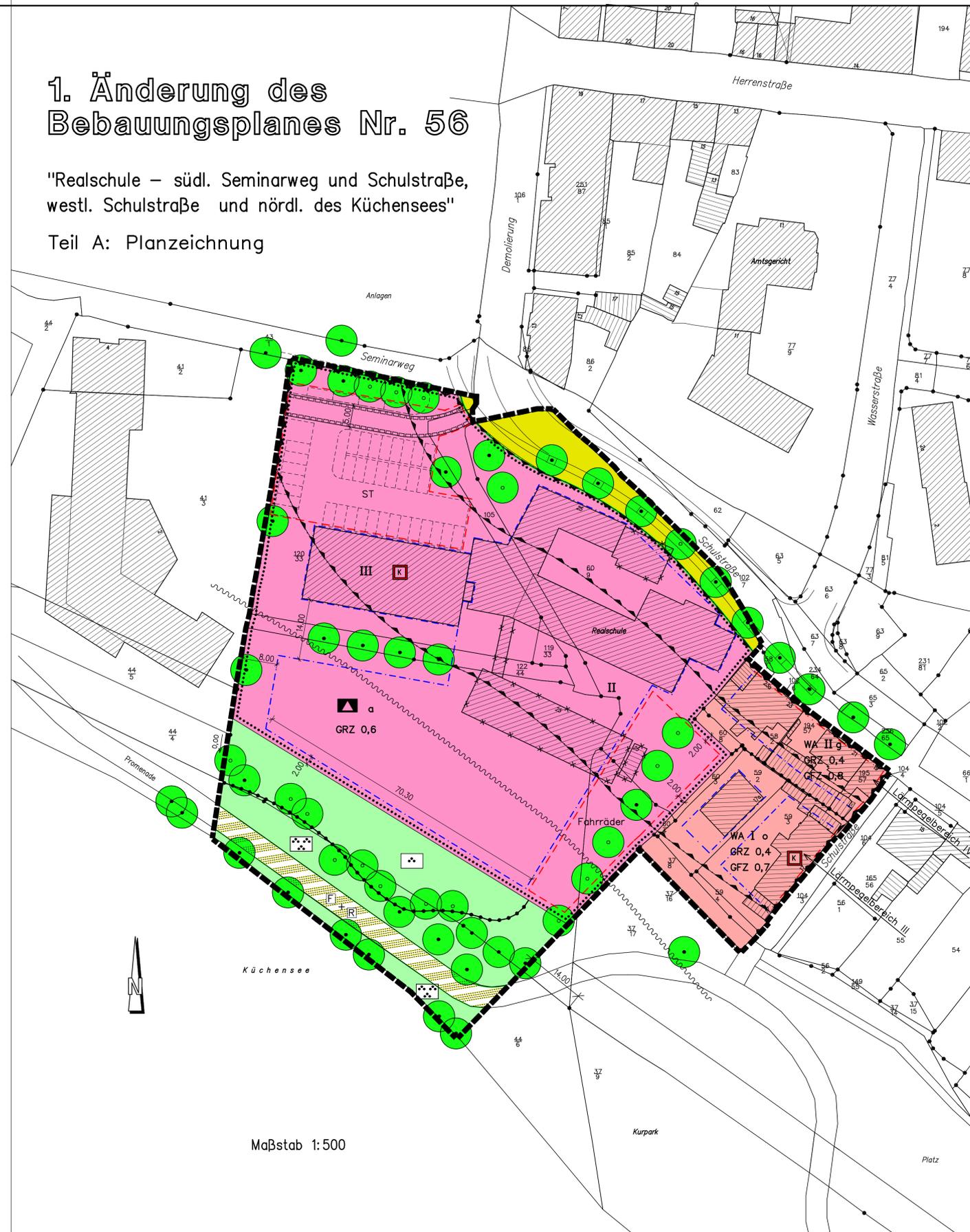
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 05.03.2001. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Markt am 10.03.2001 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) 1 BauGB wurde am 21.03.01 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.05.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am 30.04.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.05.2001 bis zum 15.06.2001 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 05.05.2001 im Markt ertülich bekanntgemacht. Ratzeburg, 06.12.2004
gez. Zietzen
Bürgermeister
- 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 12.07.2004 bis zum 12.08.2004 erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03.07.2004 im Markt ertülich bekanntgemacht.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.11.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.11.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Ratzeburg, 06.12.2004
gez. Zietzen
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 07.12.2004 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Ratzeburg, 15.12.2004
gez. i.V. Röhling
Leiter des Katasteramtes
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen. Ratzeburg, 06.12.2004
gez. Zietzen
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Markt am 11.12.2004 ertülich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erfrischen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf die Unbeachtlichkeit von Ausfertigungsfehlern (§ 4 Abs.3 GO) hingewiesen worden. Die Satzung ist mitthin am 12.12.2004 in Kraft getreten. Ratzeburg, 21.12.2004
gez. Zietzen
Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56

"Realschule – südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße und nördl. des Kuchensees"

Teil A: Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die PlanzV 90 vom 18.12.1990

I. Festsetzungen

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO und § 9 (1) 1 BauGB)
- GFZ 0,7** Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO und § 9 (1) 1 BauGB)
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO und § 9 (1) 1 BauGB)
- III** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO und § 9 (1) 1 BauGB)
- a** Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO und § 9 (1) 2 BauGB)
- o** Offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO und § 9 (1) 2 BauGB)
- g** Geschlossene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO und § 9 (1) 2 BauGB)

Baulinie (§ 23 (1) BauNVO und § 9 (1) 2 BauGB) (siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 4)

Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO und § 9 (1) 2 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

Schule (§ 9 (1) 5 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Fuss- und Radweg

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentlich (Parkanlage)

privat (Schulwiese)

Anpflanzen: Bäume (§ 9 (1) 25a BauGB)

Erhaltung: Bäume (§ 9 (1) 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Fahrräder (§ 9 (1) 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Flurstücke 41/2 und 41/3 (§ 9 (1) 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB) (Schallschutz nach DIN 4109) (siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahmen

Gewässer- und Erholungszustreifen (50 m) (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 11 LNatSchG)

Kulturdenkmal (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 1 DSchG)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäude

künftig fortfallende Gebäude

Bemessung in m

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

geplante Stellplatzanordnung

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet werden bei der Berechnung der Geschosflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in ausgebauten Dachgeschossen ganz mitgerechnet.
- Bei "abweichender Bauweise" sind Grenzabstände nach der offenen Bauweise einzuhalten, wobei die Baulänge 50,00 m überschreiten darf. Bei "abweichender Bauweise" ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß der festgesetzten überbaubaren Flächen aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 6 (12) und (13) LBO) möglich.
- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind besondere Vorkehrungen gem. § 9 (1) 24 BauGB erforderlich. Für die Bauweise, die in den dargestellten Lärmpegelbereichen liegt, sind besonders Wände, Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen baulich derart herzustellen, dass die bewerteten Schallschwingungen eingehalten werden (DIN 4109). Dies gilt nicht für die rückwärtigen Gebäudeseiten. Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu gestalten, dass mindestens die Fenster eines Raumes zum dauernden Aufenthalt von Menschen zur von der Straße rückwärtigen Gebäudesite gelegen sind. Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und für die passiver Schallschutz festgesetzt ist, sind mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen. Die Belüftung ist auch bei geschlossenem Fenster sicher zu stellen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel:
Lärmpegelbereich III – 61 – 65 dB (A)
Lärmpegelbereich IV – 66 – 70 dB (A)

Die Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 einzuhalten. Die gleichen Anforderungen gelten für Decken, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden und für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen.

- Die im allgemeinen Wohngebiet entlang der Schulstraße festgesetzte Baulinie sowie die Umgrenzung der Flächen nach § 9 (1) 24 BauGB verlaufen deckungsgleich mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Hinweise

- Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Erhaltungssatzung gem. § 172 (1) BauGB der Stadt Ratzeburg vom 01.03.1989.
- Das allgemeine Wohngebiet liegt im Bereich der Ortsgestaltungssatzung, Bereich IV Inselfrand der Stadt Ratzeburg vom 30.11.1998.
- Aus archaischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten im Plangebiet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.



Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56

"Realschule – südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße und nördl. des Kuchensees"



Stadtbaumeister Ratzeburg Planungsabteilung		Unter den Linden 1 23909 Ratzeburg Telefon 04541/8000-0 Telefax 04541/ 84253
Bearbeiter: Wolf	Datum: 10.04.2001	Maßstab 1 : 500
Zeichnerin: Seehase/Pagel	geändert: 09.06.2004, 29.06.2004	