

Satzung der Stadt Ratzeburg über den Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"

für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und westlich der Bahnlinie

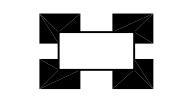
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.)- in der jeweils gültigen Fassung - wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 08.06.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und westlich der Bahnlinie, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktualisierten Fassung von 1990.

Planzeichnung -Teil A-

Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

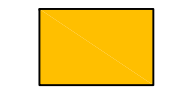


Grundflächenzahl (GRZ)
Gebäudehöhe maximal
GH = 12,00 m



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

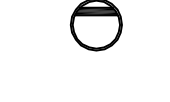


Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallergänzung und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

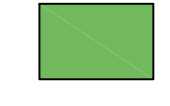


Flächen für Versorgungsanlagen



Abwasser (Regenrinnalbecken)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Verkehrsgrün



Schutzgrün

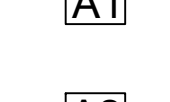
Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

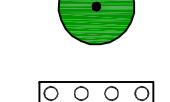


Eingrünung



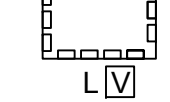
Extensiv Grünland

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Anpflanzung: Einzelbäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



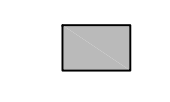
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



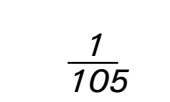
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

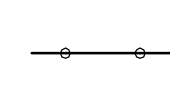


Höhenbezugspunkt (m ü.N.N., geplant)

II. Darstellung ohne Normcharakter



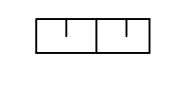
Vorhandene Gebäude



Höhenlinien



Flurstücksnummer



Flurstücksgrünze



Flurstücksgrünze



Bösung



Sichtfelder

Grundlage der Festsetzungen ist § 1, (4), Satz 1, Ziffer 1 BauNVO.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegel), ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangebietsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände;

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relativanzgrenze). Zum Schutz vor dem Gewerbelärm der nördlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen nachts sind im Norden des Plangebietsbereiches innerhalb der Teilfläche 1 bis zu einem Abstand von 53 m und in der Teilfläche 4 bis zu einem Abstand von 68 m in Richtung Süden ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Text - Teil B -

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2. Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Maßgeblicher Außenlärmpegel La

erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile¹⁾ R_w(A) in dB(A)

Wohnräume

IV

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der anliegende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumgeräusch leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebietsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfallbescheides ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Gründürmerische Festsetzungen

1. Arten- und Lebensgemeinschaften

Die vorhandenen Bäume der Bahnhofsallee sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG geschützt. Sie sind während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen und dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. An den geplanten Einmündungen sind während der Bauphase Holzgerüste zu errichten, die den Kronenbereich schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die ehemalige Tongruben gilt als geschütztes Biotop nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BiotSchG. Sie ist während der Baumaßnahmen der Entwässerungsanlagen ausreichend zu schützen und dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Zum Schutz des Biotopbereiches und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist ein Bauzaun während der Bauphase zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Grünflächen, auf denen ein Anpflanzungsgebiet von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (1 Pflanzen/m²) und je 400 m² mit einem heimischen, standortgerechten Baum 1. Ordnung zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Siehe hierzu auch Nr. 7.5 Planzliste.

7.2. Schutzgut Boden

7.2.1. Ausgleichsfläche A1 -Nordwestliche Eingrünung

Auf dem Flurstück 150 bzw. der Flur 1 in Ratzeburg ist ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in Form von extensivem Grünland und Einzelbaumpflanzungen auf einer Fläche von 10.000 m² zu realisieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7.2.2. Ausgleichsfläche A2 -Extensiv Grünland

Auf dem Flurstück 154 bzw. der Flur 1 in Ratzeburg ist ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in Form von extensivem Grünland und Einzelbaumpflanzungen auf einer Fläche von 5.450 m² zu realisieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Folgende Bewirtschaftungsmaßnahmen sind durchzuführen:

Die Fläche darf nicht – auch nicht zur Neubearbeitung – umgebrochen werden, eine Neubesaat ist nicht zulässig.

Keine Bodenbearbeitung inklusive Schleppen und Walzen. Düngung jeglicher Art ist nicht zulässig. Pflanzenschutzmittel (z.B. Schädlingsmittel oder Unkrautvernichtungsmittel) dürfen nicht eingesetzt werden. Rundballen, Geräte und sonstige Materialien dürfen auf der Fläche nicht gelagert, Fahrsilos, Mieten und Fütterungs-einrichtungen dürfen nicht angelegt werden.

Die Pflege der Fläche hat als Dauergrünland zu erfolgen. Die erste Mahd darf erst nach dem Flüßgewinden der jungen Felderchen ab dem 20.08. eines Jahres erfolgen, ab August sind eine zweite Mahd oder eine Nachbeweidung mit 1 GVha bis zum 15.11. eines Jahres möglich.

Die Pflege als Weideland ist in Form einer Standweide durchzuführen. Ein Umbruch der abgetrennten Acker- oder Grünlandbereiche ist nicht zulässig. Die Fläche muss mindestens einmal jährlich gemäht werden, eine Einsaat erfolgt nicht.

7.2.3. Geländeauf- und -abtrag für die Gewerbegrundstücke sind so auszuführen, dass angrenzende öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen nicht mit Böschungen belastet werden.

7.2.4. Schutzgut Wasser

Im Gewerbegebiet sind Flächen für Wandwege mit offener, durchlässigen Oberflächenmaterialien (Naturstein-, Kio- oder Sickerplaster o. ä.) oder als wasser-undurchlässige Fläche herzustellen. Stellplätze und Zufahrten sind mit 2 Metern, betragen. Die Baumaßnahmen sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) mit einem Hochdruckeinspreisen. Die Standorte der Straßenbäume können bis zu 5 m parallel zur Erschließungsstraße verschoben werden, wenn dies aus erschließungstechnischen Gründen (z. B. Grundstückszufahrten) notwendig ist.

Die Anlagen zur Vorrangung und Versickerung des Oberflächenwassers sind naturnah herzustellen.

7.4. Landschaftsbild /Grüngestaltung

Als Straßenbäume sind standortgerechte heimische Laubbäume der Artenliste (siehe Nr. 7.5 Planzliste), mindestens in der Qualität: Hochstamm, 4x v., Stammumfang 20-25 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in den befestigten Flächen muss mindestens 6 m², mit einer Mindestbreite von 2 Metern, betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) mit einem Hochdruckeinspreisen. Die Standorte der Straßenbäume können bis zu 5 m parallel zur Erschließungsstraße verschoben werden, wenn dies aus erschließungstechnischen Gründen (z. B. Grundstückszufahrten) notwendig ist.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als standortgerechte heimische Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Siehe hierzu auch Nr. 7.5 Planzliste.

Flächen für die Landwirtschaft (Gestaltungsmaßnahme G 5) sind in einer Größe von 20.000 m² als Grünland anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Außerdem wird diese Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Fassadenbegrünungen sind entsprechend der Planzliste (Siehe Nr. 7.5 Planzliste) dauerhaft anzulegen und zu erhalten, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15, deren Fläche größer als 400 m² ist, sind auf mind. 50 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Offene PKW-Stellplatzflächen mit mehr als 10 Stellplätzen auf den Gewerbegrundstücken sind durch Anpflanzungen von Linienbäumen (SH 18-20, 3 x v.) zu begrünen. Je ein großkroniger Laubbaum je angefangene 10 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Siehe hierzu auch Nr. 7.5 Planzliste.

7.5. Planzliste

Botanischer Name

Deutscher Name

Pflanzqualität

Straßenbäume im öffentlichen Bereich

Acer platanoides

Spitzahorn

Quercus robur

Stieleiche

Tilia cordata

Bäume auf Privatgrundstücken und öffentl. Randpflanzungen

Bäume 1. Ordnung (Großkronig):

Acer platanoides

Spitzahorn

Acer pseudoplatanus

Bergahorn

Aesculus hippocastanum

Roskastanie

Asinus carnea

Rotblühende Roskastanie

Betula pendula

Sandbirke

Fagus sylvatica

Rotbuche

Fraxinus excelsior

Eiche

Quercus robur

Stieleiche

Tilia cordata

Winterlinde

Bäume 2. Ordnung (Mittelkronig):

Acer campestre

Feldahorn

Carpinus betulus

Hamboiche

Corylus colurna

Baumhasel

Prunus avium

Vogelkirsche

Sorbus aucuparia

Vogelbeere

Mehlbere

Sorbus intermedia

Schwedische Mehlbeere

Heckengehölze auf Privatflächen

Acer campestre

Feldahorn

Fagus sylvatica

Rotbuche

Carpinus betulus

Hamboiche

Ligustrum vulgare

Liguster

6.2. Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Zum Schutz der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen und Büroanutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm im gesamten Plangebiet der Lärmpegelbereiche LPB IV nach DIN 4109, Schallschutz in Neubau festgesetzt.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Maßgeblicher Außenlärmpegel La

erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile¹⁾ R_w(A) in dB(A)

Wohnräume

IV

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der anliegende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumgeräusch leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebietsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfallbescheides ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Gründürmerische Festsetzungen

1. Arten- und Lebensgemeinschaften

Die vorhandenen Bäume der Bahnhofsallee sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG geschützt. Sie sind während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen und dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. An den geplanten Einmündungen sind während der Bauphase Holzgerüste zu errichten, die den Kronenbereich schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die ehemalige Tongruben gilt als geschütztes Biotop nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BiotSchG. Sie ist während der Baumaßnahmen der Entwässerungsanlagen ausreichend zu schützen und dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Zum Schutz des Biotopbereiches und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist ein Bauzaun während der Bauphase zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Grünflächen, auf denen ein Anpflanzungsgebiet von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (1 Pflanzen/m²) und je 400 m² mit einem heimischen, standortgerechten Baum 1. Ordnung zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Siehe hierzu auch Nr. 7.5 Planzliste.

7.2. Schutzgut Boden

7.2.1. Ausgleichsfläche A1 -Nordwestliche Eingrünung

Auf dem Flurstück 150 bzw. der Flur 1 in Ratzeburg ist ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in Form von extensivem Grünland und Einzelbaumpflanzungen auf einer Fläche von 10.000 m² zu realisieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7.2.2. Ausgleichsfläche A2 -Extensiv Grünland

Auf dem Flurstück 154 bzw. der Flur 1 in Ratzeburg ist ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in Form von extensivem Grünland und Einzelbaumpflanzungen auf einer Fläche von 5.450 m² zu realisieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Folgende Bewirtschaftungsmaßnahmen sind durchzuführen:

Die Fläche darf nicht – auch nicht zur Neubearbeitung – umgebrochen werden, eine Neubesaat ist nicht zulässig.

Keine Bodenbearbeitung inklusive Schleppen und Walzen. Düngung jeglicher Art ist nicht zulässig. Pflanzenschutzmittel (z.B. Schädlingsmittel oder Unkrautvernichtungsmittel) dürfen nicht eingesetzt werden. Rundballen, Geräte und sonstige Materialien dürfen auf der Fläche nicht gelagert, Fahrsilos, Mieten und Fütterungs-einrichtungen dürfen nicht angelegt werden.

Die Pflege der Fläche hat als Dauergrünland zu erfolgen. Die erste Mahd darf erst nach dem Flüßgewinden der jungen Felderchen ab dem 20.08. eines Jahres erfolgen, ab August sind eine zweite Mahd oder eine Nachbeweidung mit 1 GVha bis zum 15.11. eines Jahres möglich.

Die Pflege als Weideland ist in Form einer Standweide durchzuführen. Ein Umbruch der abgetrennten Acker- oder Grünlandbereiche ist nicht zulässig. Die Fläche muss mindestens einmal jährlich gemäht werden, eine Einsaat erfolgt nicht.

7.2.3. Geländeauf- und -abtrag für die Gewerbegrundstücke sind so auszuführen, dass angrenzende öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen nicht mit Böschungen belastet werden.

7.2.4. Schutzgut Wasser

Im Gewerbegebiet sind Flächen für Wandwege mit offener, durchlässigen Oberflächenmaterialien (Naturstein-, Kio- oder Sickerplaster o. ä.) oder als wasser-undurchlässige Fläche herzustellen. Stellplätze und Zufahrten sind mit 2 Metern, betragen. Die Baumaßnahmen sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) mit einem Hochdruckeinspreisen. Die Standorte der Straßenbäume können bis zu 5 m parallel zur Erschließungsstraße verschoben werden, wenn dies aus erschließungstechnischen Gründen (z. B. Grundstückszufahrten) notwendig ist.

Die Anlagen zur Vorrangung und Versickerung des Oberflächenwassers sind naturnah herzustellen.

Kletterpflanzen mit Rankhilfen