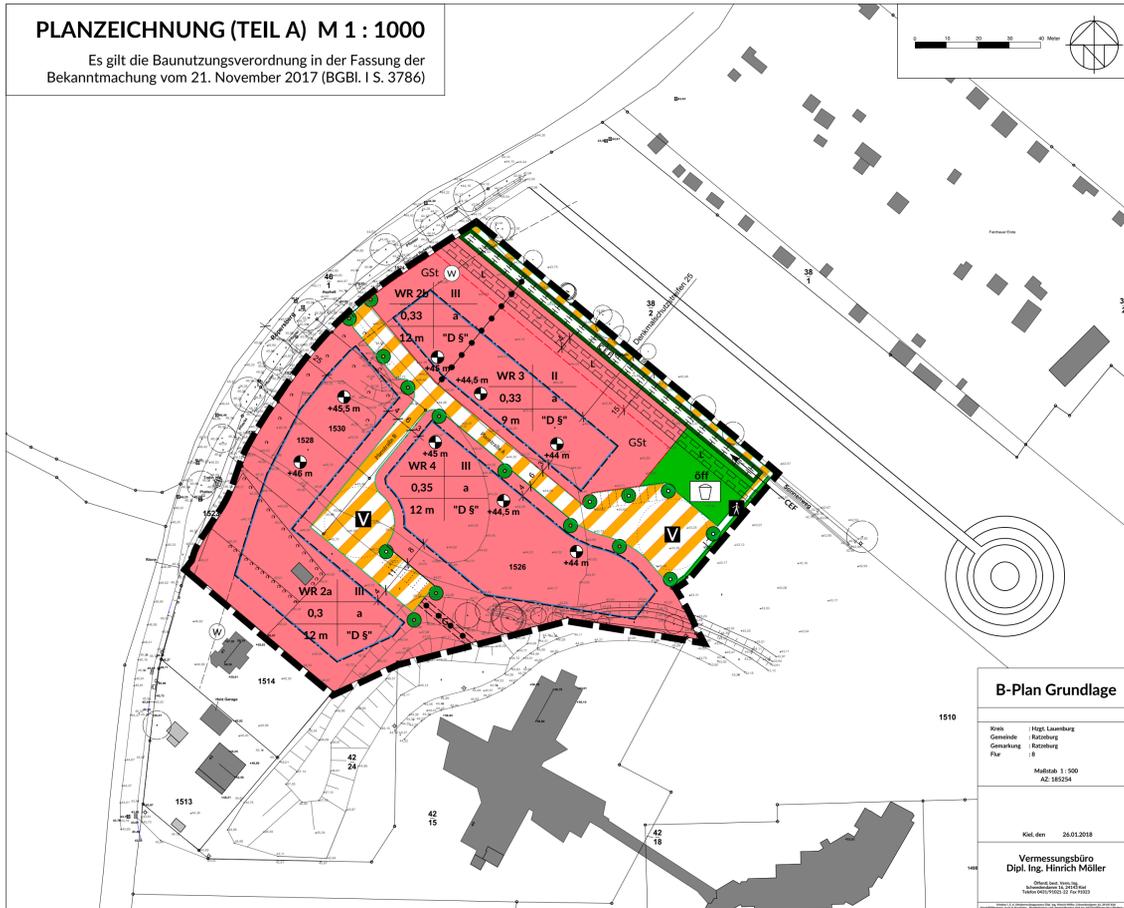


# SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18, NEUFASSUNG

Für den Bereich: "nordwestlich der Klinik, südöstlich der Straße Röpersberg und südwestlich des Ehrenmals" mit örtlichen Bauvorschriften

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)



B-Plan Grundlage	
Komm.:	Hgg. Lauenburg
Gemeinde:	Ratzeburg
Plan:	
Maßstab:	1:500
AZ:	18/254
Kiel, den:	28.03.2018
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. H. H. Möller	
Ordnungsamt Ratzeburg Tel. 0454 3001-111	

## PLANZEICHENZEICHENERKLÄRUNG

### ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

#### I. Festsetzungen

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>z.B. WR2a</b>	Reines Wohngebiet, mit Nummerierung § 3 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>z.B. 0,3</b>	Grundflächenzahl § 16 BauNVO
<b>z.B. II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
<b>z.B. 12 m</b>	Gebäudehöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>a</b>	abweichende Bauweise § 22 BauNVO
<b>Baugrenzen</b>	§ 23 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b>	
<b>V</b>	Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
<b>A</b>	Zweckbestimmung Fußweg
<b>Straßenbegrenzungslinie</b>	
<b>Grünflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz</b>	
<b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	
<b>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Gehölzpflanzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>Bäume, anzupflanzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
<b>GSt</b>	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze § 9 Abs. 7 BauGB
<b>Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit</b>	
<b>Leitungsrecht zu Gunsten der Schmutzwasserentsorgung</b>	
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b>	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>Abgrenzung vom Maß der Nutzung</b>	§ 1 BauNVO
<b>Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN)</b>	

#### II. Darstellungen ohne Normcharakter

<b>Flurstücksbezeichnung</b>	40/5
<b>Bestandsgebäude</b>	43

#### III. Nachrichtliche Übernahme

<b>"D 5"</b>	Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung mit Denkmalschutzbereich mit Auswirkung auf die reinen Wohngebiete § 9 Abs. 6 BauGB
<b>W</b>	auf 25 m reduzierter Regelabstand zur Waldgrenze § 24 LWaldG

## TEXT TEIL B

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Bau)</b>	In den reinen Wohngebieten (WR) sind die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke - unzulässig.
<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>	
<b>2.1</b>	In dem reinen Wohngebiet WR 4 darf die zulässige Grundfläche zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
<b>2.2</b>	Die Gebäudehöhe ist in den reinen Wohngebieten zwischen dem höchsten Punkt der Oberkante der Dachhaut und mit +0,00 m dem jeweils nächstgelegenen Höhenbezugspunkt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu messen. (§ 18 Abs. 1 BauGB).
<b>3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b>	In den festgesetzten reinen Wohngebieten sind, abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, abweichende Gebäudelängen zulässig. In WR 2a/2b und WR 3 beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 20 m. In WR 4 sind Gebäude mit einer Länge von maximal 35 m zulässig.
<b>4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</b>	
<b>4.1</b>	Nebenanlagen, auch genehmigungsfreie Nebenanlagen, sind zwischen der Fläche zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der Baugrenze unzulässig.
<b>4.2</b>	In den reinen Wohngebieten WR 2b und WR 3 sind Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. In den sonstigen reinen Wohngebieten sind Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
<b>4.3</b>	Es sind ausschließlich Gemeinschaftsgarportanlagen zulässig. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Einzel- und Gemeinschaftsgaragen sind unzulässig. Tiefgaragen sind zulässig.
<b>5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)</b>	
<b>5.1</b>	Innerhalb des auf 25 m reduzierten Regelabstandes zum Wald westlich WR 2 sind genehmigungspflichtige bauliche Anlagen gemäß den landesrechtlichen Regelungen unzulässig. Ausnahmen können entsprechend den landesrechtlichen Voraussetzungen durch die zuständige Genehmigungsbehörde zugelassen werden.
<b>5.2</b>	Innerhalb des 25 m breiten Schutzstreifens zum Denkmal sind alle Nebenanlagen, das heißt auch genehmigungsfreie Nebenanlagen, aus Denkmalschutzgründen genehmigungspflichtig.

### 6. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

<b>6.1</b>	Das auf privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
<b>6.2</b>	Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist das anfallende Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen zur Versickerung zu bringen.

### 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

<b>7.1</b>	In der festgesetzten Maßnahmenfläche CEF ist in einer beidseitigen Abzäunung ein 3 m breiter Geländestreifen mit Gehölzstüben, kräftigen Heistern von Brombeerebüschen sowie weiteren Gehölzarten der Liste C derart anzulegen, dass eine unmittelbare Habitatfunktion besteht. Dieser Gehölzstreifen ist in der Folge dauerhaft zu erhalten und nicht auf den Stock zu setzen oder mit anderen Gehölzen zu übernehmen. Rückschnitte in geringem Maße sind zulässig.
<b>7.2</b>	Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

7.3 Zulässig sind nur gezielt auf die Fläche / das Gebäude ausgerichtete Beleuchtungen aus Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Lampen oder mit ähnlich energieeffizienten Leuchtmitteln, Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen, die Richtung Wald oder in die Umgebung abstrahlen, sind unzulässig.

### 8. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

<b>8.1 Baumpflanzungen</b>	Die in der Planzeichnung in den reinen Wohngebieten festgesetzten Baumstandorte und die festgesetzten Straßenbäume dürfen im Rahmen der Ausführungsplanung um maximal 5 m entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verschoben werden.
<b>8.2</b>	Je angefangener 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Bäume in den reinen Wohngebieten sind hierauf anzurechnen.
<b>8.3</b>	Baumpflanzungen sind an den im B-Plan angegebenen Orten als standortgemäße Laubbäume gemäß der Liste B innerhalb zumindest 6 m großer Baumscheiben vorzunehmen. Die Bäume sind in fachgerechten Pflanzgruben zu setzen und mit einem Dreibeck zu sichern. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Baumscheiben sind gegen ein Überfahren und Verdichten durch z.B. Metallbügel dauerhaft zu schützen und als Rasenfläche zu pflegen. Eine Bepflanzung und Pflege der Baumscheiben mit Zierstauden und Blumen ist zulässig.
<b>8.4 Freiwachsende Gehölzreihen und Hecken</b>	Um den Spielplatz ist eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen der in Liste A der Anpflanzenliste genannten Arten zu entwickeln. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und nicht durch Ziergehölze und Koniferen zu übernehmen. Einfriedungen von Grundstücken sind nur in Zusammenhang mit einer 1 m hohen Hecke mit Arten der Liste A anzulegen. Als Begrenzung des Wendeparkplatzes Richtung Südosten ist in dem öffentlichen Grünstreifen eine zweireihige Laubgehölz-Schnitthecke zu pflanzen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

<b>1. Dächer</b>	
<b>1.1</b>	Geneigte Dächer ab 20 Grad Dachneigung sind nur mit Dachpfannen in schwarzer, dunkelgrauer (anthrazit), brauner, roter und rotbrauner Farbe zulässig.
<b>1.2</b>	Glänzende Dacheindeckungen, d.h. z.B. glanzgeboberte und glasierte Dacheindeckungsmaterialien oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.
<b>2. Außenfassade</b>	
<b>2.1</b>	In den reinen Wohngebieten sind Blockbohlenhäuser aus Holzstämmen unzulässig.
<b>2.2</b>	In den reinen Wohngebieten sind helle, grelle Farben, wie z.B. Weiß und Gelb, Orange, Rot, Grün und Blau für die Fassadengestaltung aus Gründen des Denkmalschutzes unzulässig. Es sind gedeckte Farben im Beige-Braun, Grau- und Ziegelrotbereich zu verwenden.
<b>3. Nebenanlagen und Carports</b>	
<b>3.1</b>	Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in dem seitlichen Grenzabstand mit Flachdächern und mit flach geneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig. Die Dächer sind ab 10 m² Grundfläche zu begrünen.
<b>3.2</b>	Es sind nur Gemeinschaftscarportanlagen mit einheitlicher Gestaltung zulässig. Diese sind ausschließlich mit begrüntem Flachdachern zulässig.
<b>4. Stellplätze</b>	
	Je Wohneinheit ist mindestens ein privater Stellplatz nachzuweisen.
<b>5. Einfriedungen</b>	
	Zäune sind zu öffentlichen Flächen nur in Verbindung mit Hecken aus Laubgehölzen bis max. 1 m Höhe zulässig.
<b>6. Aufschüttungen</b>	
	In den Teilgebieten der reinen Wohngebiete sind Geländeaufschüttungen einschließlich der Abbochsungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen in einer Flächengröße der festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche (GRZ) zusätzlich der baulichen Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) bis maximal 0,8 m Höhe, bezogen auf die gewachsene Geländeoberfläche, zulässig.

### Hinweise

<b>Artenschutz</b>	Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel zu vermeiden, gilt eine Sperrzeit vom 1. März bis 1. Oktober für Gehölzentnahmen und Gebäudeabbruch.
	Der Abriss des Schuppens ist bei einer reinen Sommerquartier- und Wochenstubbennutzung von Fledermäusen zwischen 1. Dezember und 28. Februar durchzuführen. Für entfallende Quartiermöglichkeiten der Fledermäuse sind zwei Ersatzquartierkästen in Plangebietesnähe anzubringen.
	Am Nordostrand des Plangebietes wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für die streng geschützte Tierart Haselmaus ein dichter Gehölzstreifen derart anzulegen, dass eine unmittelbare Habitatfunktion besteht.
<b>Brandschutz</b>	Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend der Vorschriften der Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr vorzusehen.
<b>Denkmalschutz</b>	Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich des Ehrenmals. Sämtliche geplante Veränderungen in diesem Bereich, die geeignet sind, den Eindruck des Denkmals wesentlich zu beeinträchtigen, bedürfen gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG der denkmalrechtlichen Genehmigung. Dies gilt auch für ggf. baurechtlich genehmigungsfreie Nebenanlagen wie Abstellgebäude u.ä.
<b>Arten und Qualitäten für Anpflanzgebote</b>	Die für Anpflanzgebote zu verwendenden Arten und Qualitäten sind der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen.

## VERFAHRENSVERMERKE

<b>1.</b>	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses des Planungs- Bau- und Umweltausschusses vom 23.04.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Markt" am 19.05.2018 sowie im Internet erfolgt.
<b>2.</b>	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 16.01.2018 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im "Markt" am 06.01.2018 sowie im Internet erfolgt.
<b>3.</b>	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 20.12.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
<b>4.</b>	Der Planungs- Bau- und Umweltausschuss hat am 23.04.2018 den Entwurf der 3. Änderung 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 29.05.2018 bis 29.06.2018 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im "Markt" am 19.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden am 17.05.2018 unter [www.ratzeburg.de](http://www.ratzeburg.de) ins Internet eingestellt.

Ratzeburg, den 25.09.2018	Siegel	<b>gez. Voß</b> Rainer Voß (Bürgermeister)
Ratzeburg, den 25.09.2018	Siegel	<b>gez. Voß</b> Rainer Voß (Bürgermeister)
Kiel, den 28.09.2018	Siegel	<b>gez. Möller</b> (öffentl. bestell. Vermessungsingenieur)
Ratzeburg, den 25.09.2018	Siegel	<b>gez. Voß</b> Rainer Voß (Bürgermeister)

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 25.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der katastermäßige Bestand am 05.09.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ratzeburg, den 25.09.2018	Siegel	<b>gez. Voß</b> Rainer Voß (Bürgermeister)
---------------------------	--------	--------------------------------------------------

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratzeburg, den 25.09.2018	Siegel	<b>gez. Voß</b> Rainer Voß (Bürgermeister)
---------------------------	--------	--------------------------------------------------

11. Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.09.2018 im Markt und im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung 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 30.09.2018 in Kraft getreten.

Ratzeburg, den 09.10.2018	Siegel	<b>gez. Voß</b> Rainer Voß (Bürgermeister)
---------------------------	--------	--------------------------------------------------

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.09.2018 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 Neufassung, für den Bereich: "nordwestlich der Klinik, südöstlich der Straße Röpersberg und südwestlich des Ehrenmals" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtplan 1 : 25.000

## SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18, NEUFASSUNG 3. ÄNDERUNG

Für den Bereich: "nordwestlich der Klinik, südöstlich der Straße Röpersberg und südwestlich des Ehrenmals"

Endgültige Planfassung  
24.09.2018 (Stadtvertretung)

040 - 44 14 19  
Graumanroweg 69  
22087 Hamburg  
[www.archi-stad.de](http://www.archi-stad.de)

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**  
entwickeln und gestalten

Projekt Nr.: 1445