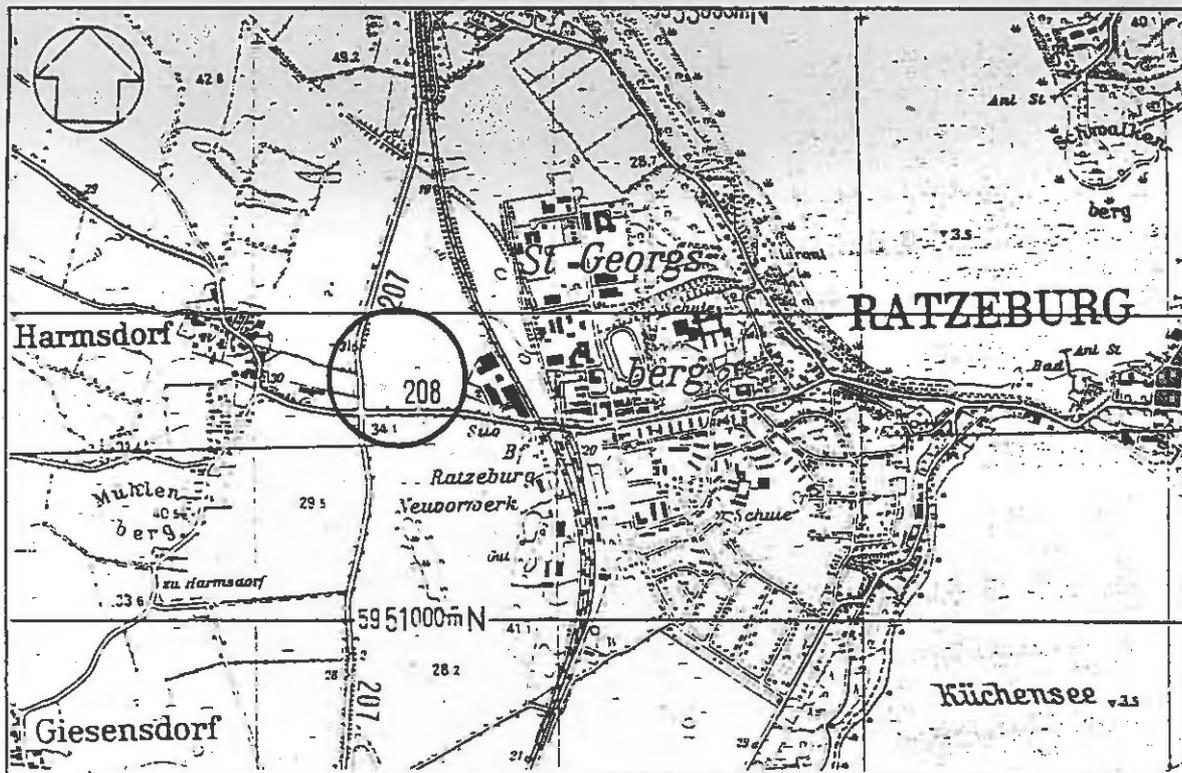


Aufgrund der § 7 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11.07.1994 (GVOB I Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.10.96 nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Innenminister des Landes Schleswig-Holstein folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Harmsdorfer Kreuz - Baustoffzentrum“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 25 000



SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 2

"GEWERBE GEBIET HARMSDORFER KREUZ -
BAUSTOFFZENTRUM"

Für das Gebiet: zwischen B 208 alt und B 208 neu, östlich B 207

Vorhabenträger : Hatje GmbH & Co KG
Eichenstraße 30-40, 25462 Rellingen

VORHABENPLAN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Hochbau, Planung und Sanierung vom 04.09.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 18.01.1996 erfolgt.

Ratzeburg, 21.10.96



[Signature]
Bürgermeister

2. Von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde abgesehen, da bereits im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 43 "Für das Gewerbegebiet zwischen B 207, Industriestammgleis, B 208, alt/neu" am 14.11.1991 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt wurde.

Ratzeburg, 21.10.96



[Signature]
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.06.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ratzeburg, 21.10.96



[Signature]
Bürgermeister

4. Der Ausschuß für Hochbau, Planung und Sanierung hat am 03.06.1996 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ratzeburg, 21.10.96



[Signature]
Bürgermeister

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und der grünordnerische Fachbeitrag haben in der Zeit vom 20.06.1996 bis zum 22.07.1996 während der Sprechzeiten und nach Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 12.06.1996 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ratzeburg, 21.10.96



[Signature]
Bürgermeister

6. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Von einer erneuten Auslegung wurde abgesehen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde entsprechend angewendet (§ 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Ratzeburg, 21.10.96



[Signature]
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ^{4.1.96} sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Pinneberg, 16.10.96



[Signature]
Öffentl. best. Verm. Ing.

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.10.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ratzeburg, 21.10.96



[Signature]
Bürgermeister

9. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)*, wurde am 14.10.1996 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 14.10.1996 gebilligt.

Ratzeburg, 21.10.96



[Signature]
Bürgermeister

10. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am dem Innenminister des Landes Schleswig-Holstein angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 20.11.96 Az.:*..... erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden. *IV 810 b 512.113 53.100 (2 V+E)

Ratzeburg, 5.12.96



[Signature]
Bürgermeister

11. Die Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ratzeburg, 5.12.96



[Signature]
Bürgermeister

12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.12.96 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB), weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) sowie auf die Unbeachtlichkeit von Ausfertigungsfehlern (§ 4 Abs. 3 GO) hingewiesen worden.

Ratzeburg, 19.12.96

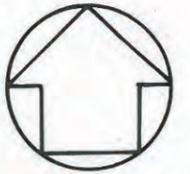


[Signature]
Bürgermeister

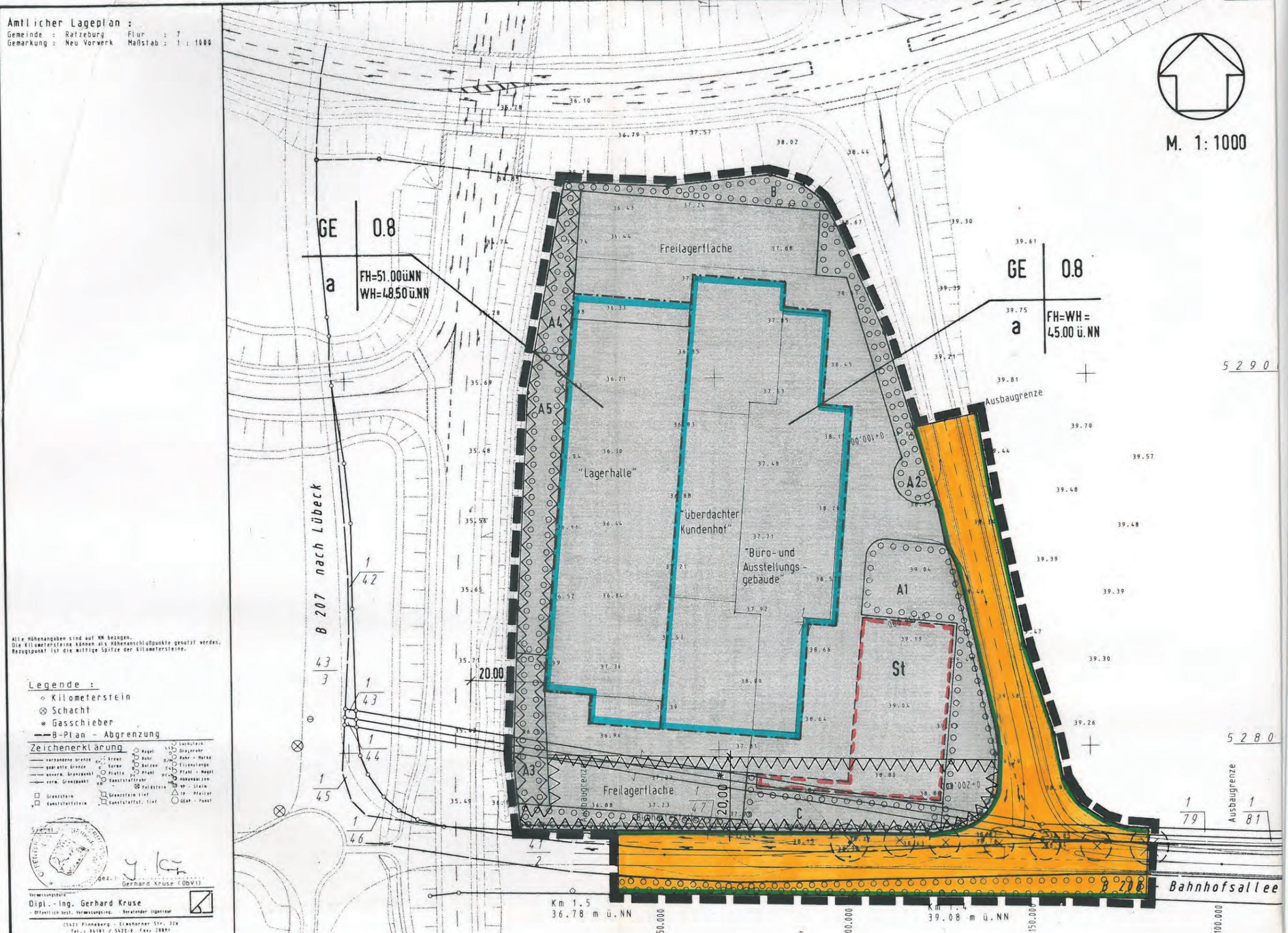
FÜR DAS GEBIET: ZWISCHEN B 208 ALT UND B 208 NEU, ÖSTLICH B 207

TEIL A : PLANZEICHNUNG

Amtlicher Lageplan :
 Gemeinde : Ratzeburg Flur : 7
 Gemarkung : Neu Vorwerk Maßstab : 1 : 1000



M. 1: 1000



Alle Höhenangaben sind auf NN bezogen.
 Die Kilometersteine können als Höhenanschlußpunkte genutzt werden.
 Bezugspunkt ist die mittige Spitze der Kilometersteine.

Legende :

- Kilometerstein
- ⊗ Schacht
- ◆ Gasschieber
- B-Plan - Abgrenzung

Zeichenerklärung

- | | | |
|-----------------------|----------|-------------------|
| — vorhandene Grenze | ○ Mauer | ○ Lochstein |
| — geplante Grenze | ○ Zaun | ○ Drainrohr |
| — ungenaue Grenzpunkt | ○ Zaun | ○ Rohr - Marke |
| — genaue Grenzpunkt | ○ Platte | ○ Eisenstange |
| ○ Grenzpunkt | ○ Platte | ○ Pfahl - Messel |
| ○ Grenzpunkt | ○ Platte | ○ Höhenbolzen |
| ○ Grenzpunkt | ○ Platte | ○ Pfahl - Stein |
| ○ Grenzpunkt | ○ Platte | ○ Pfahl - Pfeiler |
| ○ Grenzpunkt | ○ Platte | ○ GGP - Punkt |
| ○ Grenzpunkt | ○ Platte | |



Vermessungsbüro
 Dipl.-Ing. Gerhard Kruse
 - Öffentlich best. Vermessungsing. - Beratender Ingenieur
 25421 Pinneberg - Elmshorner Str. 32a
 Tel.: 04103 / 5422-0 Fax: 28801

5 2 9 0

5 2 8 0

1 / 79

1 / 81

Ausbaugrenze

100.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan- zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1. Festsetzungen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2	§ 9 Abs. 7 BauGB
Art der baulichen Nutzung		
	Gewerbegebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0.8	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. WH = 48,50 m ü. NN	Höchstzulässige Wandhöhe über Normal Null	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z.B. FH = 51,00 m ü. NN	Höchstzulässige Firsthöhe über Normal Null	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Bauweise / Baulinien / Baugrenzen		
a	Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Grünordnung		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St	Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

St

Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Umgrenzung von Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
* i. V. m. 9 (1) FStrG

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



vorhandene Flurstücksgrenzen



geplante Flurstücksgrenzen

$\frac{1}{42}$

Flurstücksbezeichnung



Bemaßung in m



entfallender Baum



geplante Bundesstraßen



Abbiegespur



Fahrbahn



Gehweg

z.B. A1

fortlaufende Bezeichnung der
Anpflanzungsflächen



geplantes Gebäude

* Streichungen und Ergänzungen
werden hiermit beglaubigt.

Ratzeburg, 5.12.1996



TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsbeschränkungen

1. Im Gewerbegebiet ist nur ein Baustoffzentrum mit den dazugehörigen Freilagerflächen zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
2. In der festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, sind jegliche bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Maßnahmen zur Oberflächenwasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Im Gewerbegebiet sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig

Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4. Sämtliche Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten.
5. Bereiche zur Anlage von Regenwassermulden, Rasen und Laubbaumen (A)

Auf der Fläche A1 sind 5 großkronige Laubbaume zu pflanzen. Es ist eine Regenwassermulde anzulegen.

Auf der Fläche A2 sind 10 großkronige Laubbaume zu pflanzen. Es ist eine Regenwassermulde anzulegen.

Auf der Fläche A3 sind 1 großkroniger Laubbaum und 5 mittelkronige Laubbaume zu pflanzen. Es ist eine Regenwassermulde anzulegen.

Auf der Fläche A4 sind 3 großkronige Laubbaume und 7 mittelkronige Laubbaume zu pflanzen. Straucher sind vereinzelt und an der Grundstücksgrenze als Laubholzhecke zu pflanzen. Es ist eine Regenwassermulde anzulegen.

Auf der Fläche A5 sind 17 groß- und mittelkronige Laubbaume zu pflanzen. Es ist eine Regenwassermulde anzulegen.

Auf allen mit A bezeichneten Flächen sind Rasenflächen anzusaen.

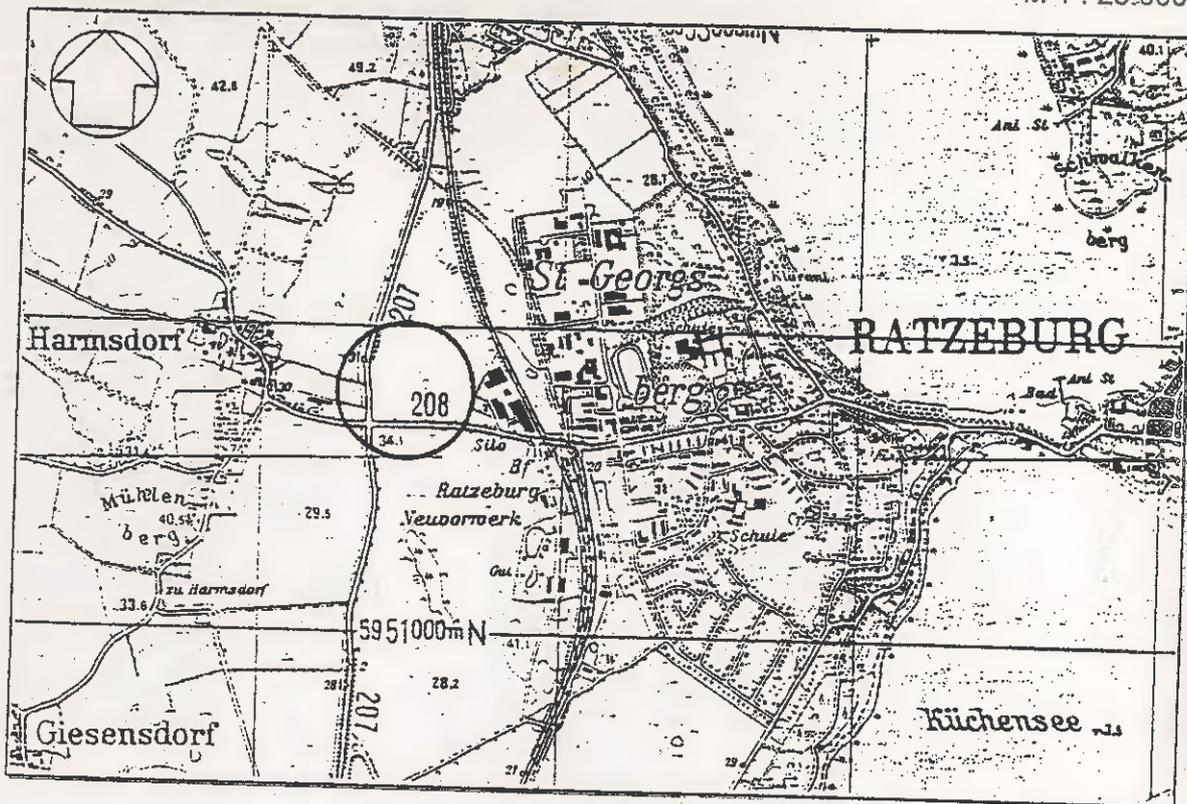
Regenwassermulden sind mit Grasern und Kräutern anzusaen bzw. mit einzelnen Gehölzen zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

6. In dem mit B bezeichneten Bereich sind Laubholzhecken mit Arten der Reichen-Schlehen-Hasel-Knicks in einer Pflanzdichte von 1 Strauch/1,5 qm und 10 groß- und mittelkronige Laubbaume anzupflanzen.
7. In dem mit C bezeichneten Bereich ist eine Regenwassermulde anzulegen.
8. Die Stellplatzfläche ist mit großkronigen Laubbaumen einzufassen. Auf der Stellplatzfläche sind zur Gliederung ebenfalls großkronige Laubbaume zu pflanzen. Insgesamt sind 22 großkronige Laubbaume zu pflanzen. Zur Gliederung und Einfassung der Stellplatzfläche sind bodendeckende Laubholzhecken anzupflanzen.
9. Entlang der B 208/Bahnhofsallee ist auf dem Grundstück eine Lindenreihe mit 13 Linden im Abstand von 10 m anzulegen.
10. Entlang der B 208/Bahnhofsallee ist auf der Südseite der Straße eine Lindenreihe mit 15 Linden entsprechend 9 anzulegen.
11. Die entfallenden 5 jungen Linden (Stammumfang 20 cm) sind umzupflanzen. Der Verlust der 2 großen Linden (Stammumfang 80 cm) ist durch Neupflanzung auszugleichen.

11. Die entfallenden 5 jungen Linden (Stammumfang 20 cm) sind umzupflanzen. Der Verlust der 2 großen Linden (Stammumfang 80 cm) ist durch Neupflanzung auszugleichen.
12. Die Stahlstützen auf der Westseite des Gebäudes und der Zaun um die Freilagerflächen sind zu beranken.
13. Die nicht verglasten Dachflächen des Büro- und Ausstellungsgebäudes sind extensiv zu begrünen.

~~* II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)~~

- ~~* 14.~~ Die Zufahrten und vorderen Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Pflaster zu erstellen.
- ~~* 15.~~ Die Stellplatzfläche ist mit wasserdurchlässigem Pflaster mit Abstandsfugen zur Graseransaat zu erstellen.
- ~~* 16.~~ Die Flächen für die Feuerwehzufahrten sind im Bereich der festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, mit wasserdurchlässigem Pflaster mit Abstandsfugen zur Graseransaat zu erstellen.
- ~~* II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)~~
- ~~* 1.~~ Werbeanlagen sind an den Gebäuden nur unterhalb der Schnittkante Außenwand/Dachfläche zulässig. Die Werbeanlagen an der Lagerhalle dürfen an der langen Seite (parallel zur B 207) einen Flächenanteil von 5 % der Wandfläche, an den kurzen Seiten einen Flächenanteil von jeweils 11 % der Wandfläche nicht überschreiten.
- ~~* 2.~~ Freistehende Werbeanlagen dürfen, mit Ausnahme von Fahnenmasten, eine Höhe von 5,0 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.
- ~~* 3.~~ Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem und/oder reflektierendem Licht sind unzulässig.



SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 2

"GEWERBEGEBIET HARMSDORFER KREUZ - BAUSTOFFZENTRUM"

Für das Gebiet: zwischen B 208 alt und B 208 neu, östlich B 207

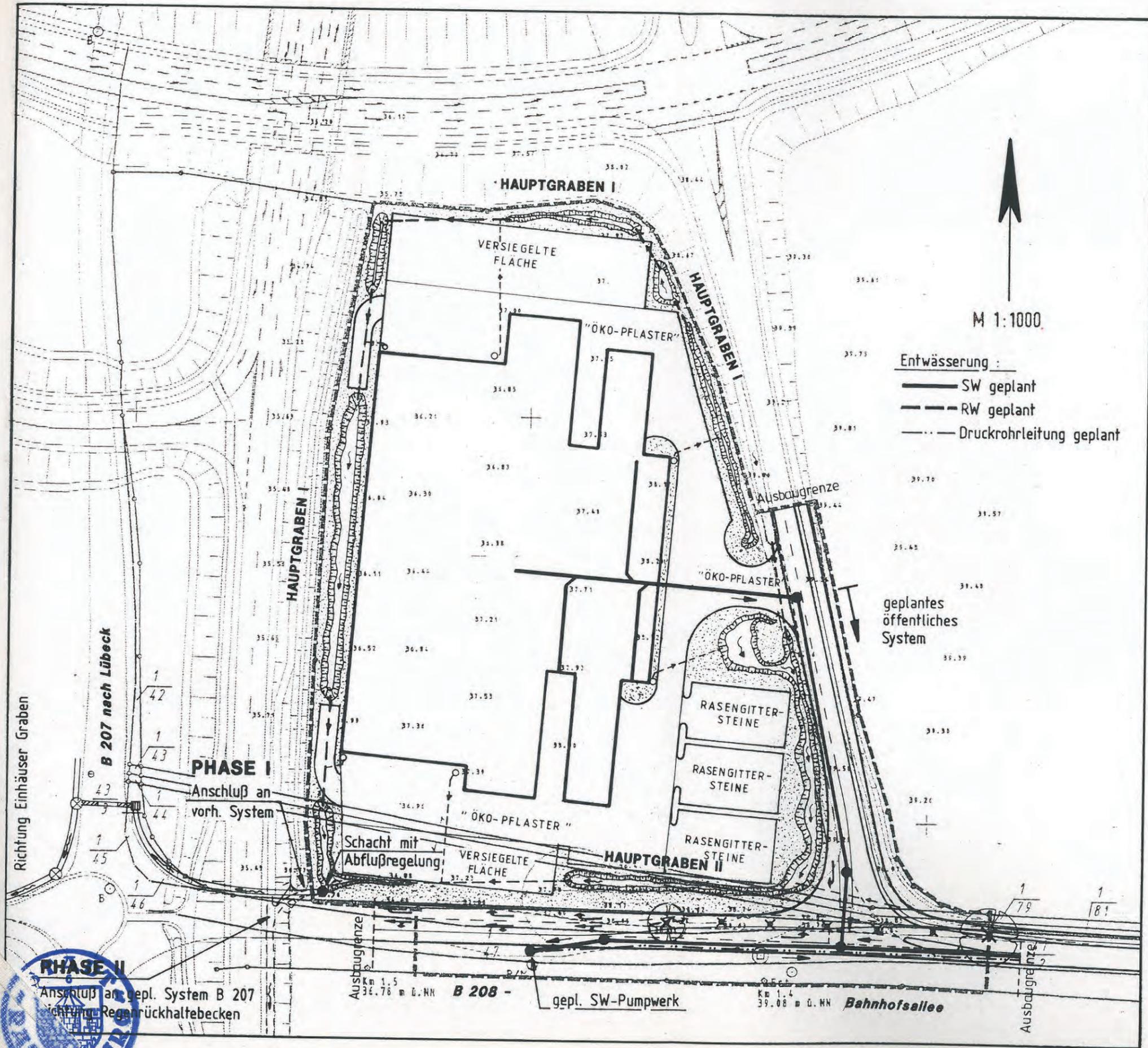
Vorhabenträger : Hatje GmbH & Co KG
Eichenstraße 30-40, 25462 Rellingen

TEIL C: ERSCHLIESSUNGSPLAN

Verfahrensvermerk:
siehe Vorhabenplan

Ratzeburg, 21.10.96


Bürgermeister 



↑
M 1:1000

Entwässerung :
 — SW geplant
 - - - RW geplant
 ···· Druckrohrleitung geplant

Richtung Einhäuser Graben

B 207 nach Lübeck

PHASE I
Anschluß an
vorh. System

Schacht mit
Abflußregelung

PHASE II
Anschluß an gepl. System B 207
Richtung Regenrückhaltebecken

Ausbaugrenze
Km 1.5
36.76 m ü. NN B 208 -

gepl. SW-Pumpwerk

Km 1.4
39.08 m ü. NN Bahnhofsallee

Ausbaugrenze

