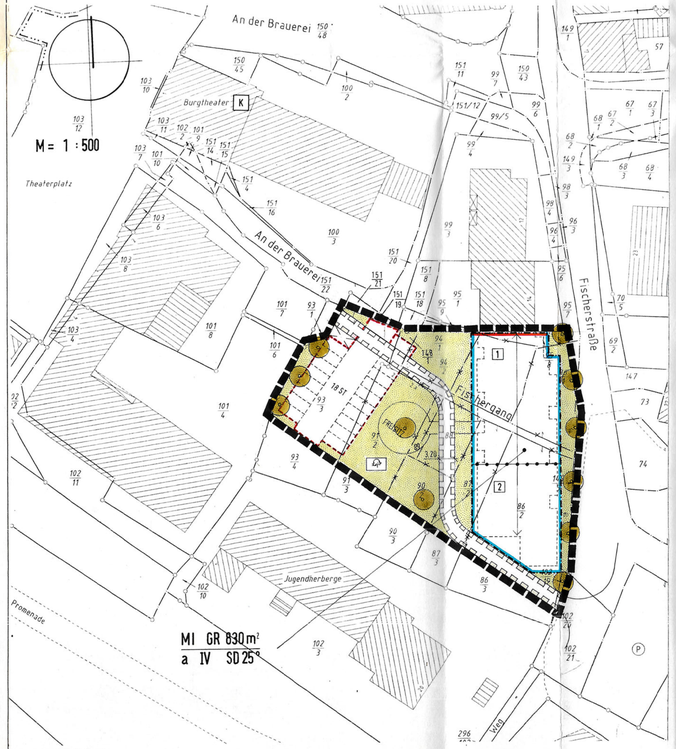
SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "FISCHERGANG"

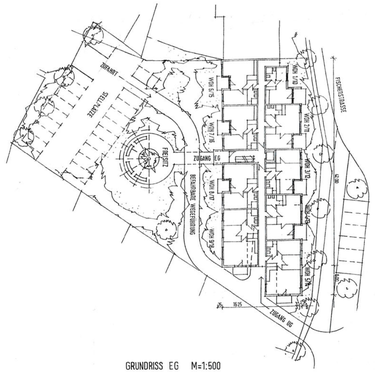
FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN FISCHERSTRASSE, JUGENDHERBERGE UND BURGTHEATER

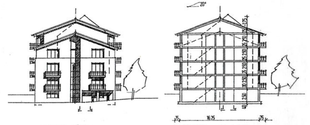
AUFGRUND DES § 10 IN VERBINDUNG MIT § 12 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB 1998) SOWIE NACH § 92 DER LANDESBAUORDNUNG (LBO S.-H.) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE STADTVERTRETUNG VOM ...16. 10. 2 000.. FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "FISCHERGANG" FÜR DAS O.G. GEBIET, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERLASSEN. ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO 1990).

TEIL A : PLANZEICHNUNG



DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER





PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 3	§ 9 ABS. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB , § 6 BauNVO)	
MI	MISCHGEBIET, S. TEXT ZIFF. 1	§ 9 ABS. 1 NR. 1 + § 6 BauGB BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)	
GR 830 m²	GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMASS	§ 9 ABS. 1 NR. 1 + §§ 16 Abs. 2 u.3 + 19 BauGB BauNVO
IV	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	§ 9 ABS. 1 NR. 1 + §§ 16 ABS. 2 u. 3 + 20 BauGB BauNVO
	BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER GEBÄUDE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 u. 6 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)	
	BAUGRENZE	§ 9 ABS. 1 NR. 2 + § 23 BauGB BauNVO
	BAULINIE	§ 9 ABS. 1 NR. 2 + § 23 BauGB BauNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE, S. TEXT ZIFF. 3	§ 9 ABS. 1 NR. 2 + § 22 ABS. 4 BauGB BauNVO
	HAUPTFIRSTRICHTUNG	§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB
	GEBÄUDEGESTALTUNG (§ 9 ABS. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)	
SD 25°	SATTELDACH	§ 92 LBO
	DACHNEIGUNG MAXIMAL 25° ZULÄSSIG	§ 92 LBO
	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BauGB)	
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE : GARTEN	§ 9 ABS. 1 NR. 15 BauGB
	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a BauGB)	
	BAUM, ZU PFLANZEN	§ 9 ABS. 1 NR. 25a BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	STELLPLÄTZE, MIT ZUGANG / ZUFAHRT	§ 9 ABS. 1 NR. 4 BauGB
	MIT GEH, FAHR U. LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER STADT RATZEBURG FÜR DIE ALLGEMEINHEIT, GEH- U RADWEG	§ 9 ABS. 1 NR. 21 BauGB
	ABGRENZUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (GEBÄUDEHÖHEN)	§ 16 ABS.5 BauNVO

2. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	FLURSTÜCKSGRENZE, VORHANDEN
	FLURSTÜCKSGRENZE, KÜNFTIG FORTFALLEND
93/3	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
	BEBAUUNG GEPLANT
1	TEILBEREICHSBEZEICHNUNG, s. TEXT ZIFF. 2
K	KULTURDENKMAL (s. § 5 DSchG)

TEIL B : TEXT

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 u. 6 BauNVO)**

1.1 IN DEM MISCHGEBIET (MI) SIND DIE NACH § 6 ABS. 2 NR. 4, 6, 7, UND 8 BauNVO ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN (SONSTIGE GEWERBEBETRIEBE, GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN, VERGNÜGUNGSSTÄTTEN) AUF DER GRUNDLAGE DES § 1 ABS. 5 BauNVO NICHT ZULÄSSIG.

1.2 IN DEM MISCHGEBIET (MI) SIND GEM. § 1 ABS. 6 BauNVO DIE NACH § 6 ABS. 3 BauNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGE NUTZUNG I VERGNÜGUNGSSTÄTTEN NICHT ZULÄSSIG.

2. **HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

GEBÄUDEHÖHE:
IN DEM TEILBEREICH 1 DARF DIE GEBÄUDEHÖHE NICHT MEHR ALS 21,50 m ÜNN BETRAGEN, IN DEM TEILBEREICH 2 DARF DIE GEBÄUDEHÖHE NICHT MEHR ALS 18,50 m ÜNN BETRAGEN. SIE WIRD GEMESSEN BIS ZUM HÖCHSTEN PUNKT DES DACHES EINSCHLIESSLICH DER GAUBEN UND DACHAUFBAUTEN AUSGENOMMEN SCHORNSTEINE UND ANTENNENANLAGEN.

3. **BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

IN DEM MISCHGEBIET IST EINE NEUBEBAUUNG NUR IN EINER ABWEICHENDEN BAUWEISE ALS GRENZBEBAUUNG AN DAS GEBÄUDE FISCHERSTRASSE NR. 14 (FLURSTÜCK. 95/1) ZULÄSSIG.

4. **GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m.§ 92 LBO S.-H.)**

4.1 IM GELTUNGSBEREICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES SIND ALS DACHEINDECKUNGEN NUR ROTE PFANNEN ZULÄSSIG.

4.2 DIE FASSADEN SIND IN ROTEM ODER ROTBRAUNEM VERBLENDMAUERWERK UND PUTZ (IN HELLEN FARBEN) AUSZUFÜHREN.

5. **STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)**

DIE STELLPLÄTZE SIND IN WASSER- UND LUFTDURCHLÄSSIGEM MATERIAL HERZUSTELLEN.
DIE STELLPLATZANLAGE IST MIT HEIMISCHEN STRÄUCHERN UND BÄUMEN EINZUGRÜNEN.

6. **GRÜNFLÄCHE - GARTEN**

DIE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG GARTEN IST LANDSCHAFTSGÄRTNERISCH ZU GESTALTEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN. AN DEN IM PLAN GEKENNZEICHNETEN STANDORTEN SIND STANDORTGERECHTE HEIMISCHE LAUBBÄUME ZU PFLANZEN. BEI DER AUSWAHL AN STRÄUCHERN UND STAUDEN SIND EBENFALLS NUR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE ARTEN ZU PFLANZEN.

7. DER VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 12 ABS. 3 BauGB BESTANDTEIL DIESES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES UND LIEGT DIESEM ALS ANLAGE BEI.

HINWEISE :

1. SOFERN DURCH DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN KEINE ABWEICHENDEN FESTSETZUNGEN GETROFFEN WERDEN, GILT FÜR DAS PLANGEBIET DIE ORTSGESTALTUNGSSATZUNG, BEREICH IV "INSELRAND".
2. DAS PLANGEBIET LIEGT IM SANIERUNGSGEBIET " H ".
3. SOLLTEN WÄHREND DER ERDARBEITEN ARCHÄOLOGISCHE FUNDE ODER AUFFÄLLIGE BODENVERFÄRBUNGEN ENTDECKT WERDEN, IST DAS ARCHÄOLOGISCHE LANDESAMT SOFORT ZU BENACHRICHTIGEN (§ 15 DSchG).
4. DER GELTUNGSBEREICH DIESES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES BEFINDET SICH IM UMGEBUNGSSCHUTZBEREICH DES KULTURDENKMALS "BURGTHEATER", INNERHALB DIESES UMGEBUNGSSCHUTZBEREICHES BEDÜRFEN ALLE BAULICHEN MASSNAHMEN EINSCHLIESSLICH TIEFBAUMASSNAHMEN UND FREIFLÄCHENGESTALTUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 3 DSchG EINER DENKMALRECHTLICHEN GENEHMIGUNG.

VERFAHRENSVERMERKE :

1. AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DES BAUAUSSCHUSSES VOM 03.04.2000. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IST DURCH ABDRUCK IM "MARKT" AM 06.05.2000 ERFOLGT.
2. AUF BESCHLUSS DES BAUAUSSCHUSSES VOM 03.04.2000 WURDE NACH § 3 ABS. 1 SATZ 2 BauGB VON DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG ABGESEHEN.
3. DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 12.07.2000 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT.
4. DER BAUAUSSCHUSS HAT AM 04. 07. 2000 DEN ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 3 MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.
5. DER ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 3, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), SOWIE DIE BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 18. 07. 2000 BIS ZUM 18. 08. 2000 WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN NACH § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON ALLEN INTERESSIERTEN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN, AM 08. 07. 2000 DURCH ABDRUCK IM "MARKT" ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

RATZEBURG, DEN 26.10.2000
- BÜRGERMEISTER -

6. DER KATASTERMÄSSIGE BESTAND AM 29.03.2000 SOWIE DIE GEOMETRISCHEN FESTLEGUNGEN DER NEUEN STÄDTEBAULICHEN PLANUNG WERDEN ALS RICHTIG BESCHEINIGT.

RATZEBURG, DEN 25.10.2000

LEITER DES KATASTERAMTES
Jörg Wohlleber

7. DIE STADTVERTRETUNG HAT DIE VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 16. 10. 2000 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

8. DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN NR. 3, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) WURDE AM 16. 10. 2000 VON DER STADTVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
DIE BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG VOM 16. 10. 2000 GEBILLIGT.

RATZEBURG, DEN 26.10.2000
- BÜRGERMEISTER -

9. DIE SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

RATZEBURG, DEN 26.10.2000
- BÜRGERMEISTER -

10. DER BESCHLUSS DER SATZUNG SOWIE DIE STELLE, BEI DER DIE SATZUNG AUF DAUER WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN VON JEDERMANN EINGESEHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST, SIND AM 1. 11. 2000 (VON ... BIS ...) ORTSÜBLICH 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 ERLÖSCHEN VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN (§ 44 BauGB) HINGEWIESEN WORDEN. AUF DIE RECHTSWIRKUNGEN DES § 4 ABS. 3 SATZ 1 GO WURDE ERNEUTS HINGEWIESEN.
DIE SATZUNG IST MITHIN AM 2. 11. 2000 IN KRAFT GETRETEN.

RATZEBURG, DEN 2. 11. 2000
- BÜRGERMEISTER -

3.

SATZUNG DER STADT RATZEBURG, KRS. HERZOGTUM LAUENBURG, ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3

FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN FISCHERSTRASSE, JUGENDHERBERGE UND BURGTHEATER

VORHABENTRÄGER: BIG-GEWERBEBAU GmbH, ECKERNFÖRDER STRASSE 212, 24119 KIEL

BEARBEITUNG: 06.06.2000

SCHRABISCH + BOCK
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
PAPENKAMP 57 24114 KIEL FON 0431/ 664699-0 FAX 664699-29

GEÄNDERT: 15.06.2000, 19.09.00 (RED.)