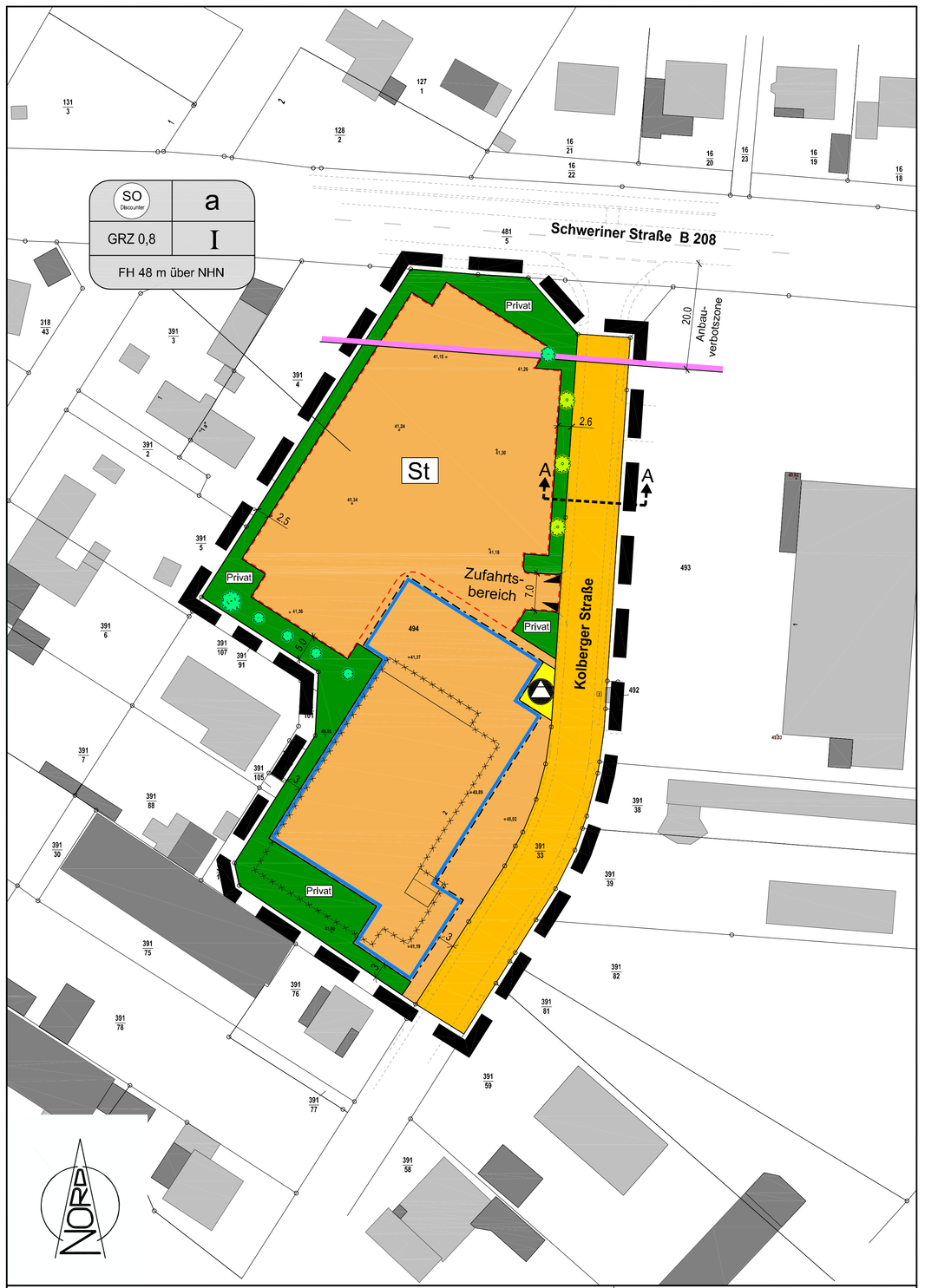
PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO –) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gemarkung Ratzeburg, Flur 2



10 20 30 40 50 100

Maßstabsleiste

Kartengrundlage:

Digitaler Lage- und Höhenplan M 1:500
Stand: 23.03.2016
Dipl. Ing. Hinrich Möller
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN | ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

SO Discounter — Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: "Discounter"
(§ 11 BauNVO)

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

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)

FH 48 m über NHN — Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: Firsthöhe z.B. FH 48 m über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr, 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche

Einfahrtsbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Abfall
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

Privat — Zweckbestimmung:
Private Grünfläche

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

Bäume anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotszone nach FStrG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1
(Abstand = 20 m von der Fahrbahnkante der B 208 gemessen)

20,0 m
Anbauverbotszone
Vorkauf der Asphaltkante B 208

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze

494 — Flurstücksbezeichnung

vorhandene Geländehöhen

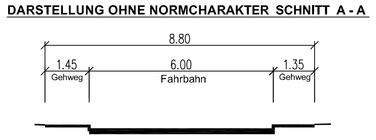
entfallene bauliche Anlage

III.Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	

SYSTEMSCHNITT M. 1:100

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER SCHNITT A - A



TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6, § 6 und § 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Discounter" sind nur zulässig:

- 1 Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m², wobei der Anteil des branchenüblichen Begleitsortiments max. 20 % der Verkaufsfläche betragen darf,
- Elektrotankstellen.

02. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.

03. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

04. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen sind im Bereich der Grundstückszufahrt an der 'Kolberger Straße' und im Norden an der 'Schweriner Straße' je ein freistehender Werbeträger (Pylon) mit einer maximalen Höhe von 7,0 m über der jeweiligen Fahrbahnmitte der angrenzenden Straße zulässig.

05. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Empfehlung: Hainbuche (Carpinus betulus), Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe). Zusätzlich sind auf der Stellplatzanlage zwei weitere Bäume zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind - ebenso wie die zum Erhalt festgesetzten Bäume - dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

01. Solar- und Photovoltaikanlagen
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Die festgesetzte Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen.

02. Werbeanlagen
Werbeanlagen an der Südwest- und Nordwestseite des Gebäudes sind unzulässig. Am und auf den übrigen Seiten des Gebäudes angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 04).

C. Hinweise

01. Bodendenkmale
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. Altlasten
Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M 20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst: Abfall und Bodenschutz, ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.

10. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratzeburg, den 27.09.2016

Siegel — gez. Voß, Bürgermeister

11. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 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 22.10.2016 im "Ratzeburger 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 23.10.2016 in Kraft getreten.

Ratzeburg, den 25.10.2016

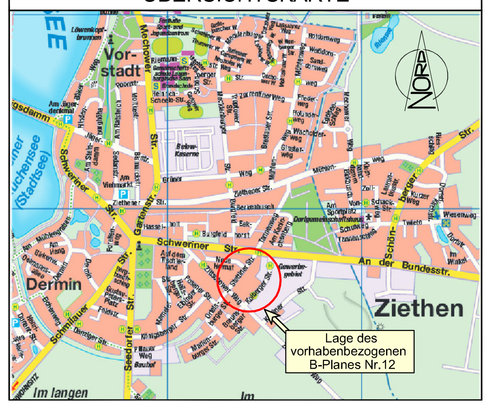
Siegel — gez. Voß, Bürgermeister

SATZUNG
DER
STADT RATZEBURG
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
ÜBER DEN
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12

für das Grundstück 'Kolberger Straße 2' - Aldi-Markt - südlich 'Schweriner Straße', westlich 'Kolberger Straße'

SATZUNG_26.09.2016

ÜBERSICHTSKARTE



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung — Assessor jur. Uwe Czierlinski
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.09.2016 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs–, Bau– und Umweltausschusses der Stadt Ratzeburg vom 22.02.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs–beschlusses ist durch Abdruck im "Ratzeburger Markt" am 12.03.2016 und im Internet erfolgt.

02. Auf Beschluss des Planungs–, Bau– und Umweltausschusses vom 22.02.2016 wurde nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen.

03. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.

04. Der Planungs–, Bau– und Umweltausschuss hat am 23.05.2016 den Entwurf des vorhaben–bezogenen Bebauungsplan Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.06.2016 bis 14.07.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 04.06.2016 im "Ratzeburger Markt" und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Ratzeburg, den 27.09.2016

Siegel — gez. Voß, Bürgermeister

07. Der katastermäßige Bestand am 29.09.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den 12.10.2016

Siegel — gez. Möller, ÖbVI Hinrich Möller

08. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.09.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den 27.09.2016

Siegel — gez. Voß, Bürgermeister