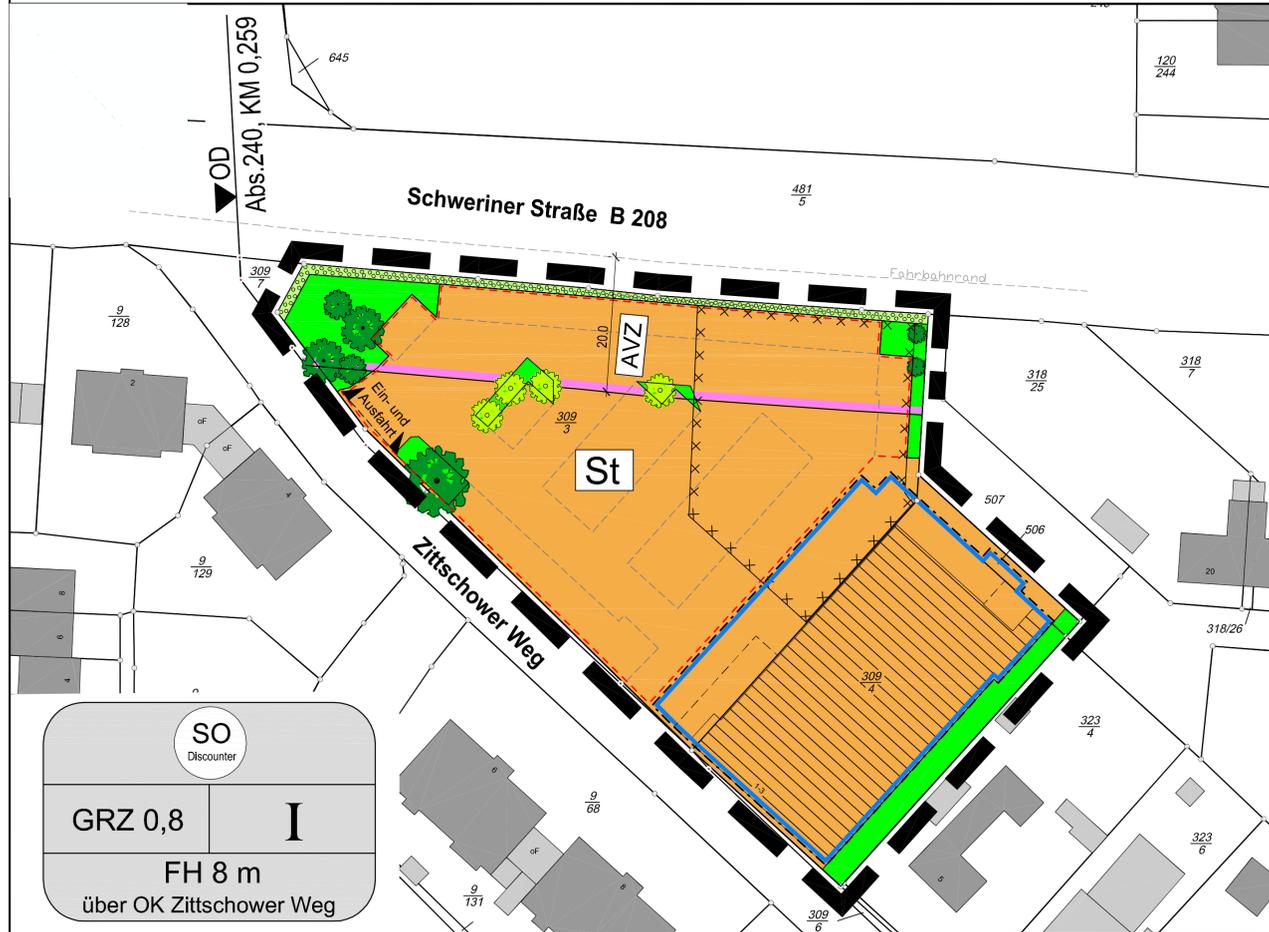


# PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1062), 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

## Gemarkung Ratzeburg, Flur 2



SO Discounter	
GRZ 0,8	I
FH 8 m über OK Zittschower Weg	

### ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: "Discounter" (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
  - Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß; Firsthöhe z.B. FH 8 m über Oberkante Zittschower Weg
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Private Grünfläche
- 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)

### ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Umgr. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen hier: Hecke anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgr. der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
  - Umgr. von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
  - Anbauverbotszone nach FStG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 (Abstand = 20 m von der Fahrbahnkante der B 208 gemessen)
  - Ortsdurchfahrt mit Kilometerangabe Abs.240, KM 0,259
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksbezeichnung
  - vorhandene bauliche Anlage
  - vorgesehene Stellplatzreihen
- Nutzungsschablone**

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

## 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 Lebensmittel-discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup>, 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)

a) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

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

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

Innerhalb der privaten Grünflächen sind im Bereich der Grundstückszufahrt an dem 'Zittschower Weg' 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.

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

a) Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zum Anpflanzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. (Empfehlung für die insgesamt vier neu anzupflanzenden Bäume: Hainbuche [Carpinus betulus], Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe.) Die anzupflanzenden Bäume sind - ebenso wie die zum Erhalt festgesetzten Bäume - dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

b) Das Plangebiet ist an der Grundstücksgrenze zur Schweriner Straße (B 208) durch dichte Anpflanzung einer Hecke aus Laubgehölzen von mindestens 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der B 208, wirksam abzuschirmen (Empfehlung: Rotbuchenhecke [Fagus sylvatica], in der Qualität als Heckenpflanze, 2x verpflanzt mit Ballen, 80-100 cm, zweireihig, im Abstand von 0,60 m versetzt gepflanzt, 3-4 Pflanzen/lfm). Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, so dass Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 208 nicht geblendet werden.

### 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 Südost- und Nordostseite 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 03).

### 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**

Im Plangebiet befindet sich ein Altlastenbereich, der beim Bau des Penny-Marktes versiegelt wurde. Der Anbau des Gebäudes wird in diesem Bereich auf Pfähle gestützt, sodass die vorhandene Versiegelung der Fläche gewährleistet bleibt.

Sollte bei Erarbeiten 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. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratzeburg, den 06.12.2017

L.S.

Siegel

...gez. Voß

Bürgermeister

11. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 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 09.12.2017 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 10.12.2017 in Kraft getreten.

Ratzeburg, den 11.12.2017

L.S.

Siegel

...gez. Voß

Bürgermeister

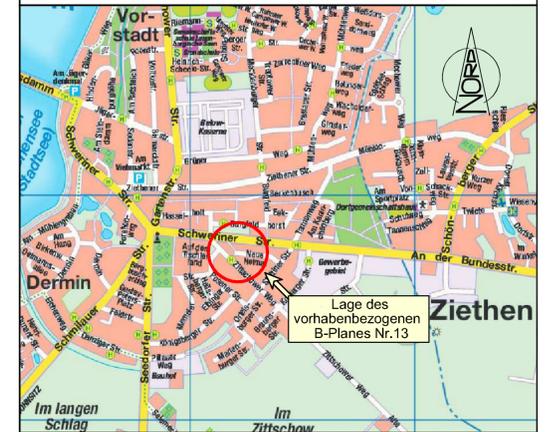
## SATZUNG DER STADT RATZEBURG



# KREIS HERZOGTUM LAUENBURG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13

für das Grundstück 'Zittschower Weg 1 - 3' - Penny Markt - südlich 'Schweriner Straße', östlich 'Zittschower Weg'

### ÜBERSICHTSKARTE



Ausgearbeitet vom  
**Büro für Bauleitplanung** Assessor jur. Uwe Czertlinski  
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 08.11.2017 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ratzeburg vom 20.02.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Ratzeburger Markt" am 25.03.2017 und im Internet erfolgt.
- Auf Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 20.02.2017 wurde nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen.
- Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 08.05.2017 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.05.2017 bis 30.06.2017 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.05.2017 im "Ratzeburger Markt" und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Ratzeburg, den 06.12.2017

L.S.  
Siegel

...gez. Voß  
Bürgermeister

07. Der katastermäßige Bestand am 21.11.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 27.11.2017

L.S.  
Siegel

...gez. Lars-Voß  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation

08. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.11.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.11.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den 06.12.2017

L.S.  
Siegel

...gez. Voß  
Bürgermeister