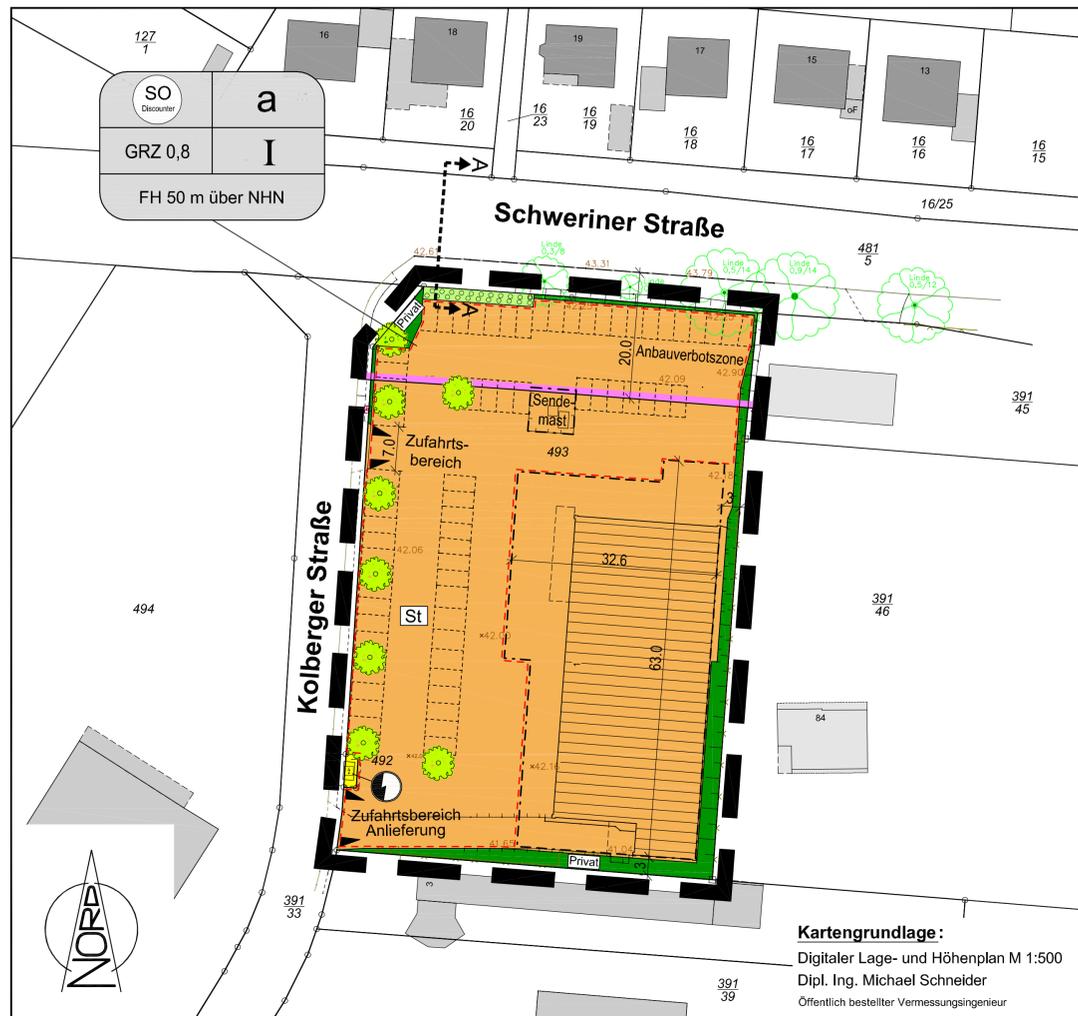


# PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

## Gemarkung Ratzeburg, Flur 2



**Kartengrundlage:**  
Digitaler Lage- und Höhenplan M 1:500  
Dipl. Ing. Michael Schneider  
Örtlich bestellter Vermessungsingenieur

### ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04.05.2017

#### PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

##### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

**SO** 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 50 m über NHN** Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß:  
Firsthöhe z.B. FH 50 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)

**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: Elektrizität**  
(§ 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)

### ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04.05.2017

#### PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**  
hier: Hecke anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) 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. Nachträgliche Übernahmen

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

**Verlauf der Asphaltkante B 208**

#### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

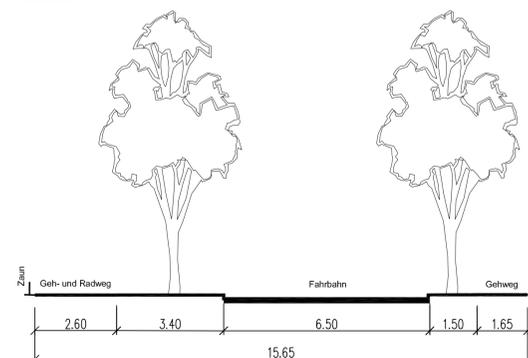
**Flurstücksgrenze**

**Flurstücksbezeichnung**

**vorhandene Geländehöhen**

**vorhandene bauliche Anlage**

**Schnitt Schweriner Straße B 208**



#### III. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
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, § 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 1.200 m<sup>2</sup> inkl. Bäcker, wobei der Anteil des branchenüblichen Begleitorsortiments max. 20 % der Verkaufsfläche betragen darf,

- Elektrotankstellen,

- Anlagen der Fernmelde-technik (Sendemast).

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

a) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter sowie technische Anlagen (z. B. Sendemast) ausgenommen.

b) 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. 0,95 überschritten werden.

### 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 Grünfläche ist im Bereich der Einmündung an der Kolberger Straße/Schweriner Straße ein freistehender Werbeträger (Pylon) mit einer maximalen Höhe von 7,0 m über der jeweiligen Fahrbahnhöhe der angrenzenden Straße zulässig.

In der Grünfläche parallel zur 'Schweriner Straße' sind Fahnenmasten bis max. 7,0 m über Fahrbahnhöhe 'Schweriner Straße' zulässig.

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

a) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen (Empfehlung für die insgesamt acht 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 dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

b) Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Hecke aus Laubgehölzen von mindestens 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der B 208, anzupflanzen (Empfehlung: Rotbuchenhecke [Fagus sylvatica], in der Qualität als Heckenpflanze, 2 x 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 B 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 Süd- und Ostseite 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

An den Wohnbebauungen 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.

### 03. Immissionsschutz

An den Wohnbebauungen nördlich der Schweriner Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 liegen die für die Beurteilungszeit tags berechneten Beurteilungspegel des NORMA - Marktes nach der geplanten Erweiterung mit 45 - 50 dB(A) maximal auf Höhe bzw. um bis zu 5 dB(A) unter dem für Reine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm von 50 dB(A). Hierbei ist vorausgesetzt, dass

- die Fahrgassen des Parkplatzes asphaltiert sind,
- die Öffnungszeit auf 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr begrenzt (mit entsprechenden Vor- und Nachlaufzeiten innerhalb der Beurteilungszeit tags) ist,
- der Standort der Einkaufswagen nach Norden durch eine 2 m hohe Wand mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> (ggf. als Teil einer Überdachung mit Seitenwänden) abgeschirmt wird,
- Anlieferungen in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr grundsätzlich auszuschließen sind. Diese würden insbesondere im Reinen Wohngebiet nördlich der Schweriner Straße Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 35 dB(A) auslösen.

Die vorgenannten 4 Voraussetzungen sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu beauftragen und/oder im Rahmen des Durchführungsvertrages zu regeln.

### 11. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratzeburg, den 28.09.2018

L.S.  
Siegel

.....gez. Voß.....  
Bürgermeister

### 12. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 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 '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 30.09.2018 in Kraft getreten.

Ratzeburg, den 09.10.2018

L.S.  
Siegel

.....gez. Voß.....  
Bürgermeister

# SATZUNG

## DER STADT RATZEBURG KREIS HERZOGTUM LAUENBURG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14

für das Grundstück 'Kolberger Straße 1' - Norma-Markt - südlich 'Schweriner Straße', östlich 'Kolberger Straße'



Ausgearbeitet vom  
**Büro für Bauleitplanung** Assessor jur. Uwe Czlerflinski  
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) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Ratzeburg vom 24.09.2018 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14, 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 20.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im 'Ratzeburger Markt' am 25.11.2017 und im Internet am 23.11.2017 erfolgt.
- Auf Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 20.11.2017 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 20.11.2017 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.12.2017 bis 05.01.2018 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, am 25.11.2017 im 'Ratzeburger Markt' ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.ratzeburg.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Ratzeburg den 25.09.2018

L.S.  
Siegel

.....gez. Voß.....  
Bürgermeister

Berkenthin, den 28.09.2018

L.S.  
Siegel

.....gez. Schneider  
Dipl.-Ing. Michael Schneider  
(ÖBVI)

### 8. Der Planungs- Bau- und Umweltausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.02.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Ratzeburg, den 28.09.2018

L.S.  
Siegel

.....gez. Voß.....  
Bürgermeister

### 9. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.03.2018 bis 27.03.2018 während der Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgeben werden können.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 24.02.2018 im 'Ratzeburger Markt' ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die erneute Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.ratzeburg.de ins Internet eingestellt.

### 10. Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.09.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den 25.09.2018

L.S.  
Siegel

.....gez. Voß.....  
Bürgermeister