

Satzung der Stadt Ratzeburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"

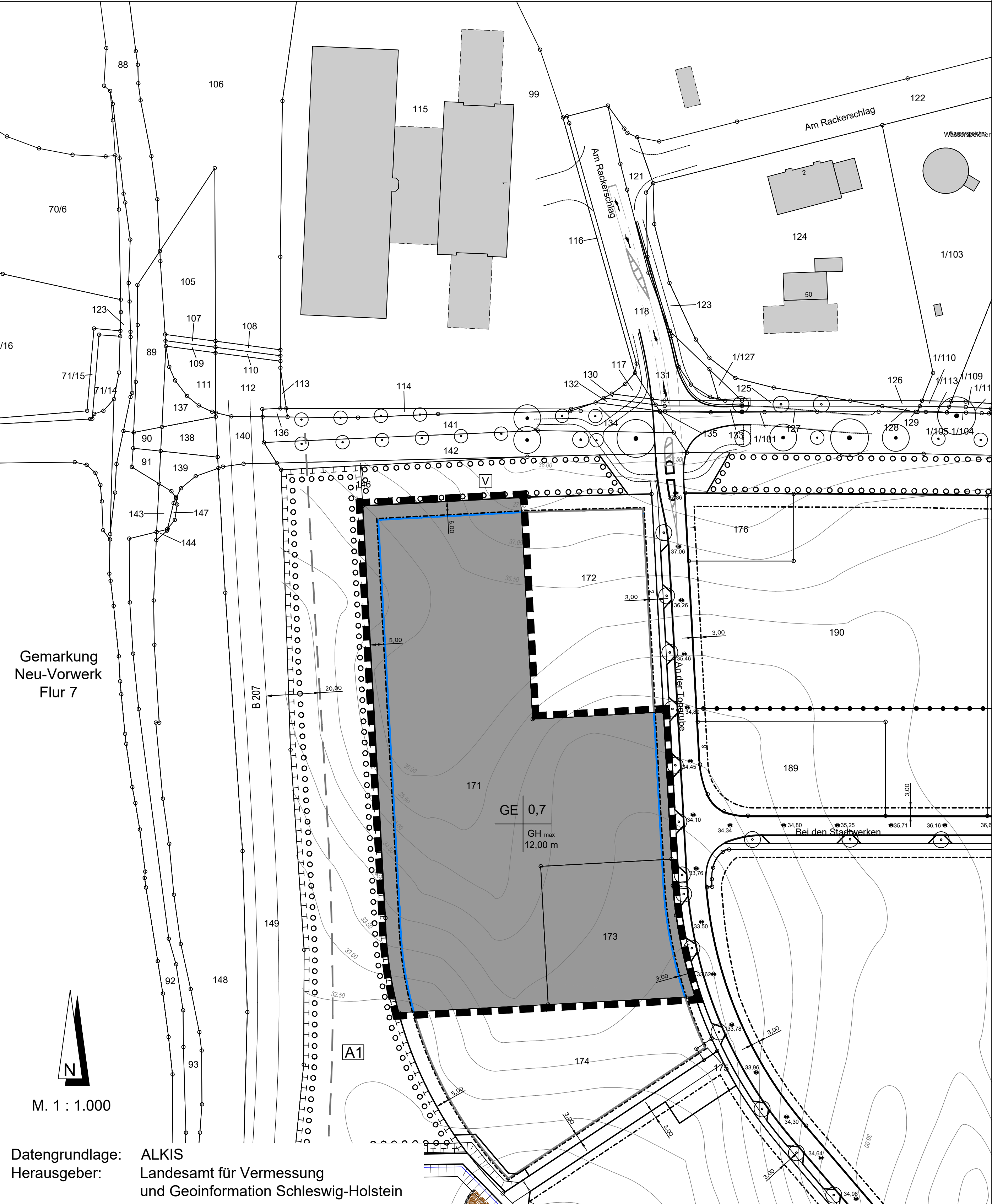
für den Bereich "westlich An der Tongrube"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 26.05.2020 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" für den Bereich "westlich An der Tongrube",

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017.

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Gebäudehöhe maximal

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

II. Nachrichtliche Übernahme

Anbauverbotszone § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

III. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Baugrenze (Bebauungsplan Nr. 49)

Vorhandene Gebäude

Höhenlinien

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Böschung

Grundlagen:

Übersicht:

Kataster:

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

1.2 Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

1.3 Ausnahmeweise zulässige Arten gem. § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

1.3.1 Ausnahmeweise sind im Gewerbegebiet folgende Nutzungen zulässig:

1.3.2 Ausnahmeweise sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen des KFZ-Handels in einer Größenordnung von insgesamt 6.000 m² innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

1.3.3 Für begleitendes Randsortiment sind für Betriebe des Kfz-Handels ausnahmeweise zusätzlich Verkaufs- und Ausstellungsflächen des Einzelhandels bis zu einer Größe von max. 800 m² zulässig.

Zulässig sind Warengruppen im funktionalen Zusammenhang zum Kernsortiment Wohnmobile und Transporter als Randsortimente:

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen/Höhenbezugspunkte (§ 18 BauNVO)

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

3.1 Abweichende Bauweise

4. Nebenanlagen

4.1 Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

5. Zufahrten / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.2 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1, Ziffer 1 BauNVO)

6.1 Gewerbelärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm außerhalb des Plangebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Ratzeburg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen das Emissionskontingent LEK i,k (bezogen auf 1 m²) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) von 45 dB(A)/m² nicht überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus dem festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingent mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangebietsbereich.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze). Zum Schutz vor dem Gewerbelärm der nördlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen nachts sind im Norden des Plangebietes bis zu einem Abstand von 53 m in Richtung Süden ausnahmeweise zulässige Wohnnutzungen ausgeschlossen.

6.2 Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Zum Schutz der ausnahmeweise zulässigen Wohnnutzungen und Büronutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird der gesamte Geltungsbereich als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile) R _{w, res}
IV	66 - 70	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbaus (Wände, Fenster und Lüftung zusammen) 2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eintreffende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebietsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Geländeauf- und -abträge

7.2 Schutzgut Wasser

Ungegliederte Fassaden mit einer Länge von über 25 m sind zu mindestens 50 % ihrer Fläche mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

Werbeanlagen sind nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und an der erschließenden Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassaden zulässig.

Werbeanlagen sind nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und an der erschließenden Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassaden zulässig.

Werbeanlagen sind nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und an der erschließenden Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassaden zulässig.

Werbeanlagen sind nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und an der erschließenden Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassaden zulässig.

Pflanzliste	Pflanzliste	Pflanzliste
Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
Bäume auf Privatgrundstücken und öffentl. Randpflanzungen		
Bäume 1. Ordnung (Großkronig):		H, 3 x v,m.B.,16 – 18
Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	
Aesculus carnea	Rotblühende Roskastanie	
Betula pendula	Sandbirke	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	
Bäume 2. Ordnung (Mittelkronig):		H, 3 x v,m.B.,12 - 14
Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Heimbuche	
Corylus colurna	Baumhasel	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Sorbus aria	Mehlbeere	
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	

Heckengehölze auf Privatflächen Str., 2 x v, 60-100

Acer campestre Feldahorn
Fagus sylvatica Heimbuche
Carpinus betulus Liguster

Kletterpflanzen mit Rankhilfen
Campsis radicans Amerikanische Klettertrompete
Campanula trachelium Großblütige Klettertrompete
Clematis alpina Alpenwalrebe
Anemone montana Anemonen-Waldrebe
Lonicera caprifolium Jelaengerleibee, Gartengeißblatt
Lonicera henryi Immergrünes Geißblatt
Wisteria sinensis Chinesischer Blauregen
Wisteria floribunda Japanischer Blauregen

Selbstklimmende Kletterpflanzen
Hedera helix Efeu
Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia Jungfernebe

Gehölzpflanzen auf privaten und öffentlichen Flächen Str., 2 x v, 60-100
Cornus mas Hartrieel
Cornus sanguinea Roter Hartrieel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Malus sylvestris Holzapfel
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hundsröse
Salix aurita Öhrchenweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

*Diese Arten sind wegen ihrer giftigen Früchte bzw. Pflanzenteile nicht im Bereich von Kinderspielflächen zu verwenden.

8. Entsorgung von Regenwasser
Über einem Versiegelungsgrad von 60% der Grundstücksfläche ist das Regenwasser der darüber hinausgehenden Flächenanteile in geeigneter Art und Weise auf dem Grundstück zurückzuhalten.

9. Oberflächennutzungen
Mit einem Leitungsrecht belastete Flächen sind zu asphaltieren oder zu pflastern, eine Betondeckung ist nicht zulässig.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

10.1 Fassaden

10.1.1 Fassadengliederung
Die Fassaden sind durch Vor- oder Rücksprünge, Materialwechsel, sichtbare Tragwerke und Konstruktionen, Fensteröffnungen, Lichtbänder oder Tore zu gliedern.

10.2 Dächer
Im Gewerbegebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

10.3 Sammelflächen für Müll und Wertstoffe
Abstellflächen für Mülltonnen und Sammelflächen für Müll oder Wertstoffe sind so zu gestalten, dass sie gegen Einblicke von öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt sind.

10.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und an der erschließenden Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassaden zulässig.

Werbeanlagen sind nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und an der erschließenden Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassaden zulässig.

Werbeanlagen sind nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und an der erschließenden Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassaden zulässig.

Werbeanlagen sind nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und an der erschließenden Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassaden zulässig.

Werbeanlagen sind nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und an der erschließenden Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassaden zulässig.

11. Hinweis
Die DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, werden im Rathaus für jedermanns Einsicht bereitgestellt.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.06.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Ratzeburger Markt“ am 26.06.2019 und im Internet erfolgt.
- Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 17.06.2019 wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 09.12.2019 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.01.2020 bis 14.02.2020 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 21.12.2019 im „Ratzeburger Markt“ und im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden 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 am 13.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

	„Siegel“	„gez. Koech“
Ratzeburg, den 19.06.2020	(Siegel)	Koech (Bürgermeister)
6.	Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 09.06.2020, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.	

	„Siegel“	„gez. Stuff“
Lübeck, den 17.06.2020	(Siegel)	(Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein)

- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.05.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.05.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

	„Siegel“	„gez. Koech“
Ratzeburg, den 19.06.2020	(Siegel)	Koech (Bürgermeister)
9.	Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.	

	„Siegel“	„gez. Koech“
Ratzeburg, den 19.06.2020	(Siegel)	Koech (Bürgermeister)

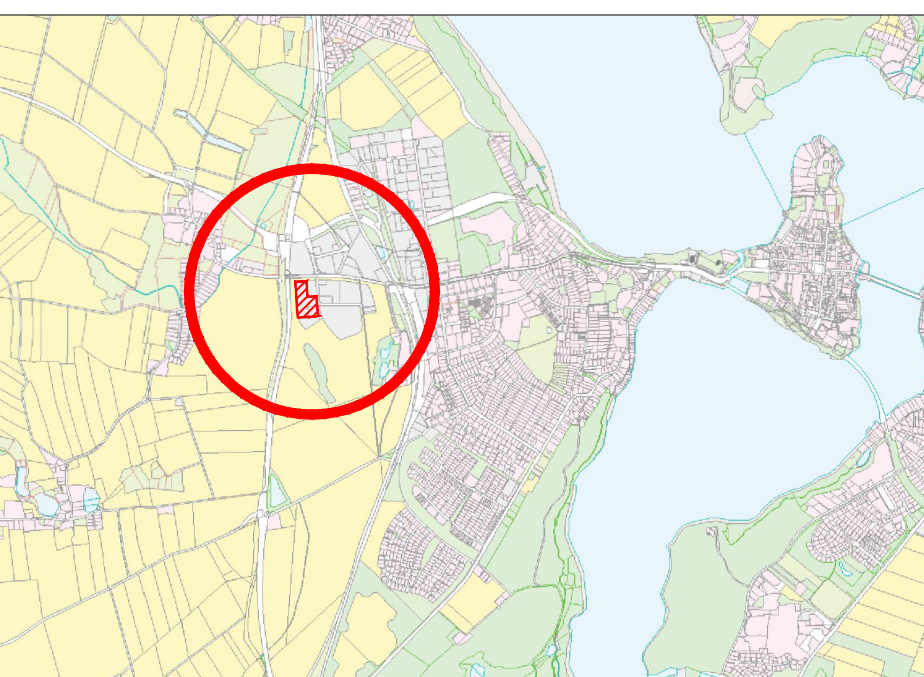
- Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt Ratzeburg und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.06.2020 im „Ratzeburger Markt“ 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 21.06.2020 in Kraft getreten.

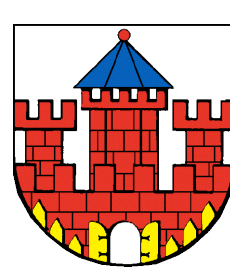
	„Siegel“	„gez. Koech“
Ratzeburg, den 26.06.2020	(Siegel)	Koech (Bürgermeister)

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungssatzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 der Stadt Ratzeburg übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Ratzeburg Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Ratzeburg





STADT
Ratzeburg

Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg

DATUM
26.05.2020

MASSSTAB
1:1.000

VERFAHRENSSTAND
Verfahren nach § 13 a

Vorentwurf
§ 3 (2) BauGB
§ 4 (2) BauGB
Satzung

Satzung der Stadt Ratzeburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"

für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und westlich der Bahnlinie



IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
IPP Ingenieurgesellschaft
Ratzeburg Partner GmbH
Ratzeburger Landstr. 196-198
D-24113 Ratzeburg
Tel.: +49(0)451 649 594-0 Fax: +49(0)451 649 594-59
info@ipp-group.de www.ipp-group.de