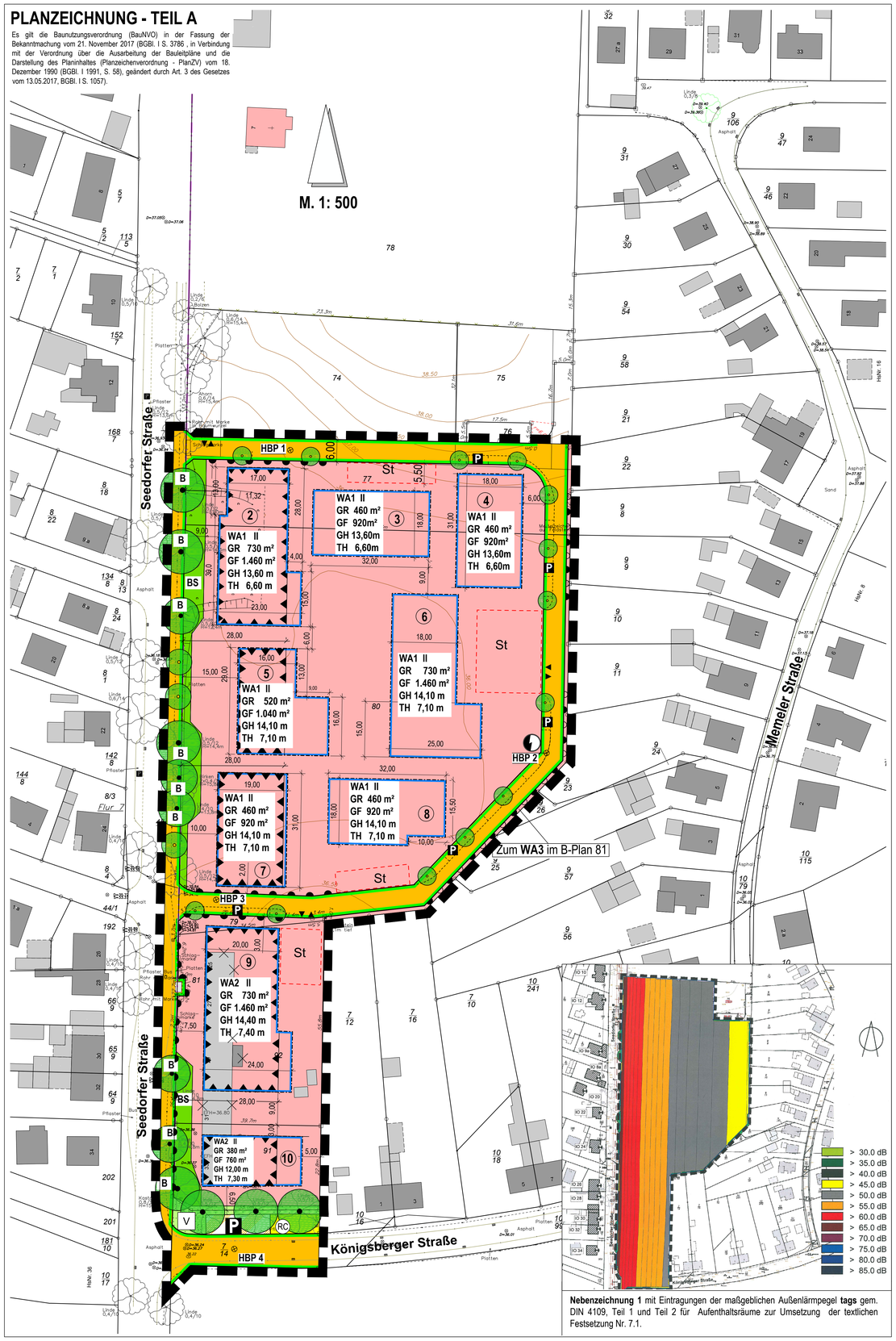
PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 , in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 13.05.2017, BGBl. I S. 1057).



Nebenzeichnung 1 mit Eintragungen der maßgeblichen Außenlärmpegel **tags** gem. DIN 4109, Teil 1 und Teil 2 für Aufenthaltsräume zur Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 7.1.

Nebenzeichnung 2 mit Eintragungen der maßgeblichen Außenlärmpegel **nachts** gemäß DIN 4109, Teil 1 und Teil 2 für Aufenthaltsräume zur Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 7.1.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- **WA** — Allgemeines Wohngebiet (unterteilt in WA 1 - WA 3) - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1
- **GR = 1.000 m²** — Max. zulässige Grundfläche, hier 1.000 m²
- **GF = 1.800m²** — Max. zulässige Geschossfläche, hier 1.800 m²
- **II** — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
- **GH = 13,30 m** — Gebäudehöhe als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt HBP - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2
- **TH = 6,60 m** — Traufhöhe als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt HBP - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2

Bauweise, Baugrenze, Baulinie — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- **P** — öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Parkplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Bereich mit um 3 m zurückzuversetzenden Einfahrtstoren - siehe hierzu textliche Festsetzung 6
- Ein- / Ausfahrtsbereich

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung — § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Trafostation - siehe hierzu textliche Festsetzung 5.2
- RC — Fläche für Entsorgung / Recyclingplatz -

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- **BS** — Private Grünfläche mit Zweckbestimmung - Baumschutz - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.5

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

- Erhaltung von Einzelbäumen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.6
- Anpflanzung von Einzelbäumen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.3 und 8.4

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (St)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für Vorkehrungen zum passiven Schallschutz - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 7.1 - 7.3

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Geschütztes Biotop - Lindenallee gemäß § 30 BNatschG i. V. mit § 21 LNatSchG

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 7/2 — Flurstücksgrenze (vorhanden)
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Bebauung
- künftig entfallende Bebauung
- HBP 1 — Höhenbezugspunkt s. hierzu textl. Festsetzung Nr. 2
- Linde 0,4/12,5m — vorhandener Baum mit Angabe der Art (z.B. Linde), Stammdurchmesser (z.B. 0,5 m) und Baumhöhe H
- 10 — Nummerierung der Baufelder

Hinweis

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können im Rathaus der Stadt Ratzeburg, im Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften, Unter den Linden 1, Raum 2.03, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke verwiesen wird, werden diese ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Text - Teil B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)
Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.

2. Festsetzungen zur Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB
Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der Erschließungsstraße. In der Planzeichnung sind die entsprechende Höhenbezugspunkte **(HBP)** zeichnerisch eingetragen. Es gilt

- für die Baufenster 2 , 3 und 4 der Höhenbezugspunkt 1 entsprechend einer Höhe von 37,18 m NHN,
- für die Baufenster 5, 6, 7 und 8 der Höhenbezugspunkt 2 entsprechend einer Höhe von 36,37 m NHN,
- für das Baufenster 9 der Höhenbezugspunkt 3 entsprechend einer Höhe von 36,15 m NHN,
- für das Baufenster 10 der Höhenbezugspunkt 4 entsprechend einer Höhe von 35,82 m NHN.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb der festgesetzten Gebiete **WA 1** und **WA 2** werden die Flächen gemäß § 19 Abs. 4, Nm. 1 - 3 BauNVO nicht angerechnet, bleiben also bei der Ermittlung der GR unberücksichtigt. Dies gilt auch für die Terrassen und Balkone, die die Baugrenzen überschreiten.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 2 BauNVO)
4.1 Für den Plangeltungsbereich gilt die offene Bauweise.

4.2 Eine Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Flächen ist zugunsten von Terrassen, Balkonen sowie untergeordneten Bauteilen, wie z.B. einem Treppenhaus bzw. einem Windfang, bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m zulässig.

4.3 Eine Unterschreitung der einzuhaltenden Abstandsflächen in der offenen Bauweise ist zwischen den Gebäuden in den Baufeldern 2, 5 und 7 bis zu 0,3 H zulässig.

4.4 Die Errichtung von Nebenanlagen an der Seedorfer Straße zwischen der festgesetzten Grünfläche **BS** und den westlichen Baugrenzen der Baufelder 2, 5, 7 und 9 ist nicht zulässig.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
5.1 Tiefgaragen, die komplett unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt allerdings nicht für die Bereiche zwischen der festgesetzten Grünfläche BS und den westlichen Baugrenzen der Baufelder 2, 5, 7 und 9.

5.2 Eine Verschiebung der festgesetzten Trafostation ist bis zu 5 m zulässig.

6. Flächen für den Anschluss von Grundstückszufahrten an die Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
In dem Gebiet WA 3 (östlich der Planstraße) sind Tore für Grundstückszufahrten gegenüber den öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum um mindestens 3 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume zur von der L 203 abgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Falls das nicht möglich ist, sind passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe Jan. 2018) zu treffen. Für die Dimensionierung ist auf die dargestellten Beurteilungspegel tags und nachts in den Nebenzeichnungen 1 und 2 zurückzugreifen.

7.2 Räume, die dem Nachtschlaf dienen und deren notwendige Fenster nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) oder mehr ausgesetzt sind, sind mit entsprechend schallgedämpften Lüftungen auszustatten.

7.3 Von den vorgenannten festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen resultieren.
Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe Januar 2018) zu führen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
8.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** ist je angefangene **800 m²** Grundstücksfläche mind. ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm auf einer vegetationsfähigen Fläche von mind. 10 m² zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Im Blockinnenbereich zwischen den Baufeldern 2, 3, 5 und 6 ist auch die Anpflanzung von Obstbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zulässig. Auch hierbei sind heimische bzw. regionale Arten zu verwenden. Bei der Mehrzahl der anzupflanzenden Bäume sollte es sich jedoch um einheimische standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm handeln.

8.2 Bei der Bepflanzung mit Gehölzen sind überwiegend (mehr als 50%) standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

8.3 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten im Straßenraum der Planstraße und auf Privatgrundstücken sind standortheimische Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Es wird empfohlen, für jeden Baum eine vegetationsfähige Grundfläche von mind. 10 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Eine Abweichung von den eingetragenen Standorten bis zu 5 m ist zulässig.

8.4 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten an der Seedorfer Straße sind jeweils Linden (Tilia cordata "Greenspire") mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den vorgegebenen Standorten kann jeweils bis zu 5 m Meter unter Berücksichtigung der konkreten Standortbedingung und der Erschließungssituation abgewichen werden.

8.5 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Baumschutz" **BS** an der Seedorfer Straße ist dauerhaft zu begrünen und von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Eine Querung dieser Grünfläche zugunsten einer fußläufigen Anbindung zwischen den Baufenstern 2 und 5 und 7 sowie zwischen den Baufenstern 9 und 10 in nicht versiegelter Bauweise ist jeweils bis zu einer Breite von 2 m zulässig.

8.6 Die zur Erhaltung festgesetzten und anzupflanzenden Bäume und Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)

1. Fassaden
Die Außenwände der Gebäude innerhalb der **Baufenster 2 - 10** sind als Sichtmauerwerk mit unglasierten Ziegeln herzustellen, und zwar mit gedeckten, natürlichen Farben aus dem Spektrum Beige/Braun, Grau, Rot/Rotbraun oder Rotbraun.

2. Dächer
2.1 Dachform und Dachneigung
Innerhalb der **Baufenster 2 - 9** sind nur geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von mindestens 40 - 50 Grad und **Baufenster 10** von mindestens 25 - 50 Grad zulässig. Für Garagen, Carports, Nebengebäude und Wintergärten sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig .

2.2 Art der Bedachung
Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur unglasierte Dachpfannen bzw. Dachziegel in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Carports mit Flachdächern, die eine Blende aus Dachpfannen als Randabschluss haben.
Für Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sind auch begrünte Dächer zulässig. Für die Eindeckung untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Dachgauben, sind auch andere Materialien wie Metall zulässig.
Die Festsetzungen gelten nicht für zulässige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Fotovoltaik) und für Wintergärten.

3. Einfriedungen
Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur als geschnittene, standortgerechte, heimische Laubhecken zulässig. Zäune sind an der Straßenseite nur in Verbindung mit einer Laubhecke zulässig und sollen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Eine Kombination von Hecken und Zäunen ist dann möglich, wenn Zäune auf der den öffentlichen Flächen abgewandten Seite errichtet werden. Für Zugänge sind Unterbrechungen möglich. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen in Reihen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

4. Erforderliche Stellplätze (§ 84 Abs. 1, Nr. 8 LBO)
In den Gebieten **WA 1** und **WA 2** ist mit Ausnahme des Gebäudes im Baufenster Nr. 10 pro Wohnung mindestens ein Stellplatz vorzuhalten.

Hinweis:

Ordnungswidrig handelt gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den hier genannten örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 - 4 dieser Satzung zuwiderhandelt. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise zum Artenschutz

1. Ein Abriss von Gebäuden sowie Baumfällungen und Gehölzrodungen im Geltungsbereich des B-Planes sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum vom 01.12 bis 28.02. zulässig. Zu einem anderen Zeitpunkt sind diese Arbeiten nur möglich, wenn durch eine Prüfung durch Fachpersonal das Vorhandensein von Vogel-Niststätten und Fledermaus- tages- oder Balzquartieren in Gebäuden und an Gehölzen sicher ausgeschlossen werden kann.

2. Vor dem Abriss von Gebäuden sowie notwendigen Baumfällungen und Gehölzrodungen sind im Geltungsbereich des B-Planes oder in räumlicher Nähe dazu sechs Sperlingskoloniehäuser mit je drei Brutplatzmöglichkeiten sowie einem Mix aus 10 Nisthöhlen für Nischen- und Höhlenbrüter fachgerecht und dauerhaft anzubringen („CEF-Maßnahme"). Zusätzlich sind fünf Fledermauskästen (ein Mix aus Fledermausspaltenkästen und Fledermaushöhlen) fachgerecht und dauerhaft anzubringen.

Hinweis zum Denkmalschutz

Der teilweise gesetzlich geschützte Bereich des Friedhofes liegt etwa 50 m nördlich des Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 und etwa 77 m nördlich dieser B-Planänderung. Die Denkmalschutzbehörde weist in diesem Zusammenhang für die Errichtung der Neubauten und der Freiflächengestaltung im nördlichen Bereich des Bebauungsplans nach § 12 (1) 3. DSchG auf einen denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt hin.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung/vertretung Ratzeburg vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes **Nr. 81 für das Gebiet: "Östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, nördlich Königsberger Straße"**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ratzeburger Markt am ..... sowie im Internet erfolgt.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am ..... beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Öffnungszeiten 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 ..... im Ratzeburger Markt und im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung unter "www.ratzeburg.de" ins Internet eingestellt.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ratzeburg, den .....
(Siegel) .....
Koech
Bürgermeister

7. Planunterlage
Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlage enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Berkenthin, den .....
(Siegel) .....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(Schneider)

8. Prüfung der Anregungen und Bedenken
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Satzungsbeschluss
Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den .....
(Siegel) .....
Koech
Bürgermeister

10. Ausfertigung
Die Satzung über 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratzeburg, den .....
(Siegel) .....
Koech
Bürgermeister

11. Bekanntmachung
Der Beschluss über 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 durch die Stadtvertretung sowie die 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 ..... 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 ..... in Kraft getreten.

Ratzeburg, den .....
(Siegel) .....
Koech
Bürgermeister

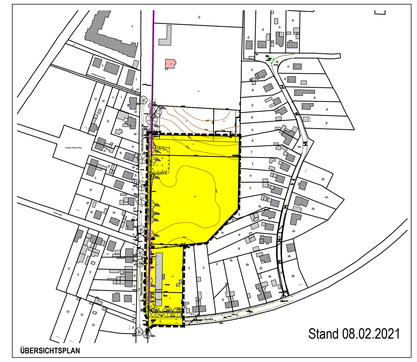
SATZUNG DER STADT RATZEBURG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 81

FÜR DAS GEBIET

„Östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, nördlich Königsberger Straße"



ÜBERSICHTSPLAN

Stand 08.02.2021

ENTWURF - VORLAGE FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS

PLANWERKSTATT NORD
BÜRO FÜR STADTPLANUNG & PLANUNGSRECHT
DIPL.-ING. HERMANN S. FEENDERS
S T A D T P L A N E R

AM MOORWEG 13 , 21514 GÜSTER
TEL. 04158/890 277, FAX 890 276
EMAIL: info@planwerkstatt-nord.de

Güster, den .....

Der Planverfasser