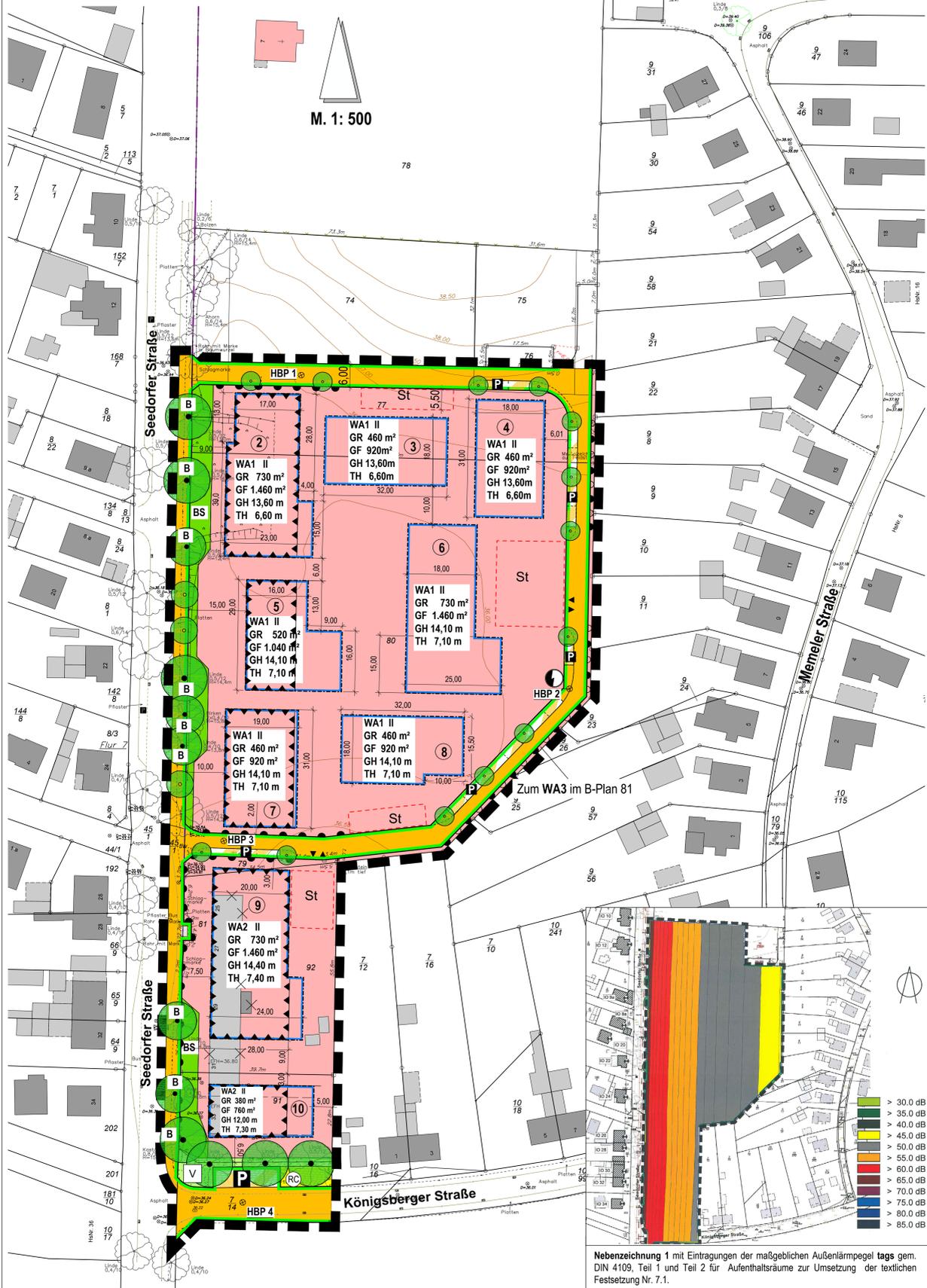


PLANZEICHNUNG - TEIL A

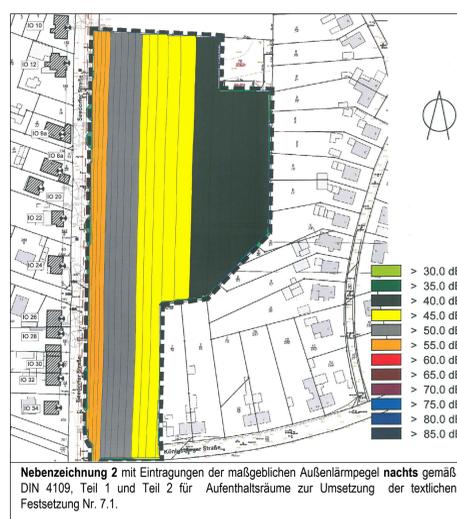
Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58),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



Nebenzzeichnung 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.

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 m ²	Max. zulässige Grundfläche, hier 1.000 m ²
GF = 1.800 m ²	Max. zulässige Geschossfläche, hier 1.800 m ²
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	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Streifenbegrenzungslinie	
öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Parkplätze	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	
Bereich mit bis 3 m zurückweisenden Einfahrten - 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	
Fläche für Entsorgung / Recyclingplatz	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
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	
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 - Lindallee gemäß § 30 BNatSchG i. V. mit § 21 LNatSchG	
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
Flurstücksgrenze (vorhanden)	
Flurstücksbezeichnung	
vorhandene Bepflanzung	
künftig entfallende Bepflanzung	
Höhenbezugspunkt s. hierzu textl. Festsetzung Nr. 2	
vorhandener Baum mit Angabe der Art (z.B. Linde), Stammdurchmesser (z.B. 0,5 m) und Baumhöhe H	
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.	



Nebenzzeichnung 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.

Text - Teil B

- 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 Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.
- 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 entsprechenden Höhenbezugspunkte (HBP) zeichnerisch eingetragen. Es gilt:
• für die Baufelder 2, 3 und 4 der Höhenbezugspunkt 1 entsprechend einer Höhe von 37,18 m NNH,
• für die Baufelder 5, 6, 7 und 8 der Höhenbezugspunkt 2 entsprechend einer Höhe von 35,37 m NNH,
• für das Baufelder 9 der Höhenbezugspunkt 3 entsprechend einer Höhe von 36,15 m NNH,
• für das Baufelder 10 der Höhenbezugspunkt 4 entsprechend einer Höhe von 35,82 m NNH.
- 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, Nrn. 1 - 3 BauNVO nicht angeteilt, bleiben also bei der Ermittlung der GR unberücksichtigt. Dies gilt auch für die Terrassen und Balkone, die die Baugrenzen überschreiten.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 2 BauNVO)**
4.1 Für den Planungsbereich gilt die offene Bauweise.
4.2 Eine Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Flächen ist zugunsten von Terrassen, Balkonen sowie untergeordneten Bauteilen, wie z.B. einem Treppenhause bzw. einem Windfang, bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m zulässig.
4.3 Eine Unterschreitung der einzahlenden 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.
4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
5.1 Teilgaragen, 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.
4.6 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 Verkehrsmittel (§ 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 dies 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 Beurteilungsspegel tags und nachts in den Nebenzeichnungen 1 und 2 zurückzugreifen.
7.2 Räume, die dem Nachtschlaf dienen und deren notwendige Fenster nächtlichen Beurteilungsspiegel von 45 dB(A) oder mehr ausgesetzt sind, sind mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen auszustatten.
7.3 Von den vorgenannten festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen resultieren. Nachweisgebungs- bzw. Baufeststellungsverfahren 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 gründerorientierte Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
8.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist je angelpflanzte 800 m² Grundstücksfläche mind. ein standortheimische Laubbäum 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 Überbäumen 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 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 Quertung dieser Grünfläche zugunsten einer fußläufigen Anbindung zwischen den Baufeldern 2 und 5 und 7 sowie zwischen den Baufeldern 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)
- Fassaden**
Die Außenwände der Gebäude innerhalb der Baufelder 2 - 10 sind als Sichtmauerwerk mit unglasierten Ziegeln herzustellen, und zwar mit gedeckten, natürlichen Farben aus dem Spektrum Beige/Braun, Grau, Rot/Rotbraun oder Rottfarn.
 - Dächer**
2.1 **Dachform und Dachneigung**
Innerhalb der Baufelder 2 - 9 sind nur geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von mindestens 40 - 50 Grad und **Baufelder 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 Bedachung 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. Dachgängen, sind auch andere Materialien wie Metall zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für zulässige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Fotovoltaik) und für Wintergärten.
 - Einfriedungen**
Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur als geschrittene, 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 den öffentlichen Flächen abgewandert Seite errichtet werden. Für Zugänge sind Unterbrechungen möglich. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen in Reihen als Grundstückserrandung ist nicht zulässig.
 - Erforderliche Stellplätze (§ 84 Abs. 1, Nr. 8 LBO)**
In den Gebieten WA 1 und WA 2 ist mit Ausnahme des Gebäudes im Baufelder Nr. 10 pro Wohnung mindestens ein Stellplatz vorzuzahlen.
- 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

- 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-lages- oder Batzquartieren in Gebäuden und an Gehölzen sicher ausgeschlossen werden kann.
- Vor dem Abriss von Gebäuden sowie notwendigen Baumfällungen und Gehölzrodungen sind im Geltungsbereich des B-Planes oder in räumlicher Nähe dazu sechs Springkoloniehäuser mit je drei Brutplatzmöglichkeiten sowie einem Mix aus 10 Nisthöhlen für Nischen- und Höhlenbrüter fachgerecht und dauerhaft anzubringen (LCEP-Maßnahmen). Zusätzlich sind fünf Fledermauskästen (ein Mix aus Fledermauspaltenkästen und Fledermauskolonnien) fachgerecht und dauerhaft anzubringen.

PLANVERKLEINERUNG
DIPLOM-ING. HERMANN S. FEENDERS
STADTPLANER

Güter, dem 07.04.2021
gez. Hermann S. Feenders
Der Planverkleinerer

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

Hinweis zum Denkmalschutz

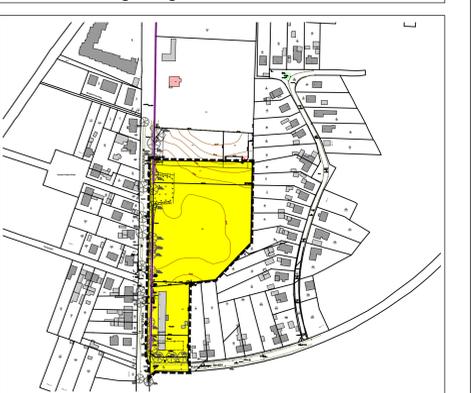
Der teilweise gesetzlich geschützte Bereich des Friedhofes liegt etwa 50 m nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 81 und etwa 77 m nördlich dieser B-Planlinie. Die Denkmalschutzbehörde weist in diesem Zusammenhang für die Errichtung der Neubauten und der Freiflächengestaltung im nördlichen 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 Ratzeburg vom 29.03.2021 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 07.12.2020 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ratzeburger Markt am 12.12.2020 sowie im Internet erfolgt.			
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Auf Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 07.12.2020 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.			
3. Entwurf- und Auslegungsbeschluss Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.12.2020 bis 22.01.2021 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 12.12.2020 im Ratzeburger Markt und im Internet örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung unter "www.ratzeburg.de" im 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 14.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen. Ratzeburg, den 12.04.2021 (Siegel) gez. Gunnar Koehne Bürgermeister			
6. Planunterlagen Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planzeichnung mit Stand vom 01.04.2021 enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Berkenhain, den 07.04.2021 (Siegel) gez. Schneider öffentlich bestellter Vermessungsingenieur			
7. Prüfung der Anregungen und Bedenken Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.03.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.			
8. Satzungsbeschluss Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.03.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Ratzeburg, den 12.04.2021 (Siegel) gez. Gunnar Koehne Bürgermeister			
9. Ausfertigung Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen. Ratzeburg, den 12.04.2021 (Siegel) gez. Gunnar Koehne Bürgermeister			
10. Bekanntmachung Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt Ratzeburg und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sonntagsstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 17.04.2021 im Ratzeburger Markt und im Internet örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei 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 Rechtswidrigkeit des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 18.04.2021 in Kraft getreten. Ratzeburg, den 19.04.2021 (Siegel) gez. Gunnar Koehne Bürgermeister			

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 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.

SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 81 FÜR DAS GEBIET

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



SATZUNG