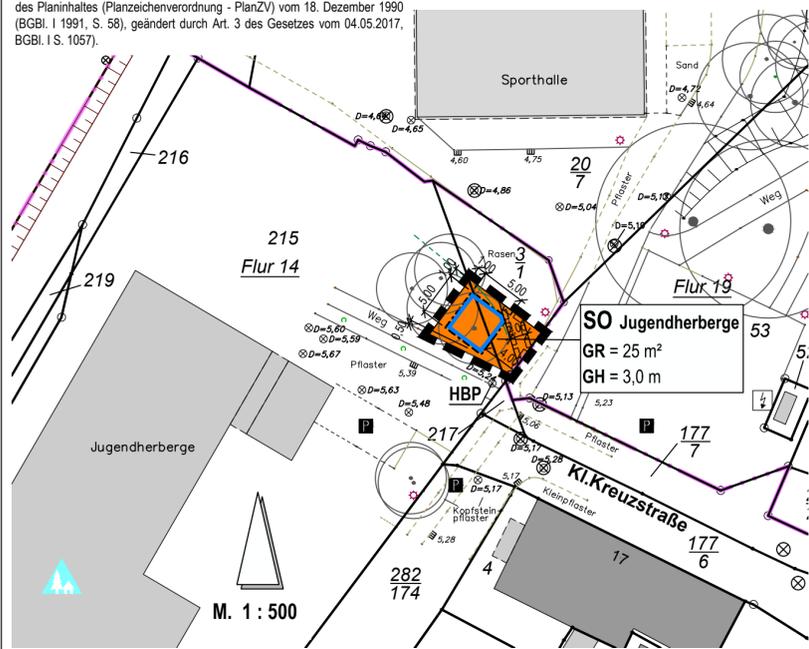


## PLANZEICHNUNG - TEIL A

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 04.05.2017, BGBl. I S. 1057).

Hinweis: Der Plangeltungsbereich dieser B-Planänderung liegt im Umgebungsschutzbereich des eingetragenen Kulturdenkmales "Haus Mecklenburg". Alle bauliche Maßnahmen sind deshalb mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

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

**SO** Sondergebiet - Jugendherberge

GR = 25 m² max. zulässige überbaubare Grundfläche

GH = 3,0 m Gebäudehöhe - max. 3,0 m über den eingetragenen Höhenbezugspunkt

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

**Baugrenze**

Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

**HBP** Höhenbezugspunkt über NHN

mit einem Leitungsrecht zugunsten der Entscheidungsträger zu belastende Fläche

## HINWEIS ZUM ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf Fledermäuse gemäß § 44 BNatSchG erfolgt die Durchführung der Entnahme von Bäumen ab einem Stammdurchmesser von 30 cm im Winterhalbjahr (01.12. bis 28.02.). Bei der Entnahme der Bäume ist eine vorhergehende Inaugenscheinnahme durch fachlich qualifiziertes Personal erforderlich. Danach erfolgt ggf. die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen. Bei Verlust von Fledermausquartieren ist die Anbringung von Ersatzquartieren in benachbarten Baumbeständen erforderlich. Die Anzahl ergibt sich aus den Vorgaben der Unterlage "Fledermäuse und Straßenbau - Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein" vom Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr in Schleswig-Holstein mit Stand 2020. Demnach müssen Wochenstuben im Verhältnis von 1: 5 ausgeglichen werden und Winterquartiere im Verhältnis von 1: 3 ausgeglichen werden.

Bei kleineren Gehölzen ist die Verbotsfrist gem. § 39 BNatSchG zu beachten."

## SONSTIGER 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.

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Ratzeburg vom 20.09.2021 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes **Nr. 54 "WC - Anlage Reeperbahn"** für das Gebiet: "nordöstlich Jugendherberge, nordwestlich Reeperbahn / Kleine Kreuzstraße, südwestlich Ruderakademie", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) erlassen. Die Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 15.03.2021 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ratzeburger Markt am 31.03.2021 sowie im Internet erfolgt.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde verzichtet.

### 3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung am 07.06.2021 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

### 4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.06.2021 bis 22.07.2021 während der Öffnungszeiten sowie nach telefonischer Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.06.2021 im Internet auf der Seite: <https://www.ratzeburg.de/Leben/Stadtentwicklung/Bauleitplanung/PlanungenimVerfahren> und im Ratzeburger Markt 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 15.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ratzeburg, den 29.09.2021 (Siegel) gez. Martin Bruns (Erster Stadtrat)

## 7. Planunterlage

Der katastermäßige Bestand am 23.09.2021 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Berkenthin, den 28.09.2021 (Siegel) gez. Schneider öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## 8. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.09.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

## 9. Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) am 20.09.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den 29.09.2021 (Siegel) gez. Martin Bruns (Erster Stadtrat)

## 10. Ausfertigung

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratzeburg, den 29.09.2021 (Siegel) gez. Martin Bruns (Erster Stadtrat)

## 11. Bekanntmachung

Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 02.10.2021 im Internet und ortsüblich im Ratzeburger Markt 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 03.10.2021 in Kraft getreten.

Ratzeburg, den 04.10.2021 (Siegel) gez. Martin Bruns (Erster Stadtrat)

## Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 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.

**PLANWERKSTATT NORD**  
BÜRO FÜR STADTPLANUNG & PLANUNGSRECHT  
DIPL.-ING. HERMANN S. FEENDERS  
STADTPLANER

Güster, den 27.09.2021

gez. Hermann S. Feenders  
(Planverfasser)

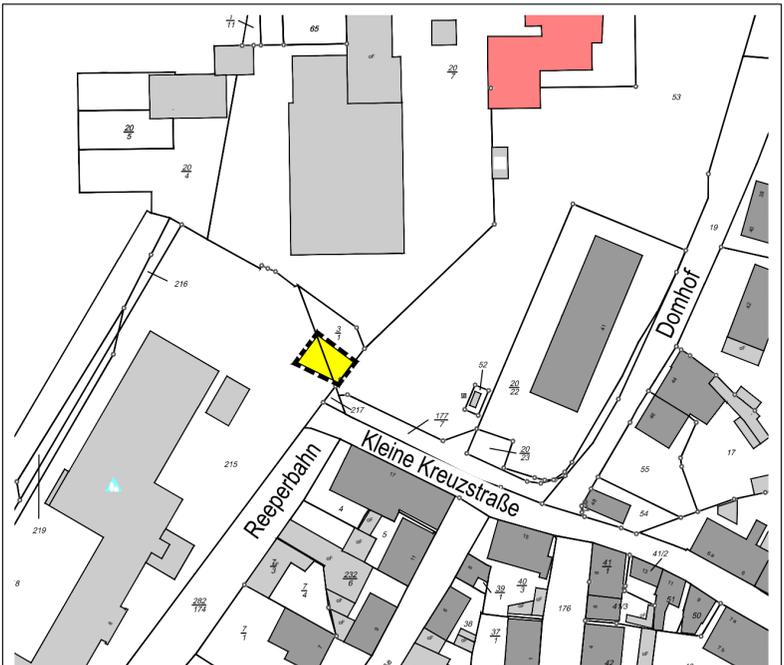
AM MOORWEG 13, 21514 GÜSTER  
TEL. 04158/890 277, FAX 890 276  
EMAIL: info@planwerkstatt-nord.de

# STADT RATZEBURG

## SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 54 "WC-ANLAGE REEPERBAHN"

### für das Gebiet "nordöstlich Jugendherberge, nordwestlich Reeperbahn / Kleine Kreuzstraße südwestlich Ruderakademie"

für das Gebiet "nordöstlich Jugendherberge, nordwestlich Reeperbahn / Kleine Kreuzstraße südwestlich Ruderakademie"



ÜBERSICHTSPLAN MIT LAGE DES PLANGELTUNGSBEREICHES

## SATZUNG