

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 (neu)

"Gewerbegebiet Heinrich–Hertz–Straße"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 2000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die PlanzV 90 vom 18.12.1990

I. Festsetzungen

- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO und § 9 (1) BauGB)
- GE¹** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO und § 9 (1) BauGB)
- GE²** Hochgestellte Ziffer = Bezeichnung zur Differenzierung der Gewerbegebiete untereinander
- SO** Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO und § 9 (1) BauGB)
- II** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO und § 9 (1) BauGB)
- FH 12m** Firsthöhe max. 12 m über Straße
- 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO und § 9 (1) BauGB)
- 0,7** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO und § 9 (1) BauGB)
- a** Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO und § 9 (1) BauGB)
- Strassenverkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Strassenbegrenzungslinie** (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Grünflächen (öffentlich)** (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Sportplatz** (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Flächen für Wald** (§ 9 (1) 18a BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Flächenbezeichnung**
- Erhaltung von Bäumen** (§ 9 (1) 25b BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 (7) BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme

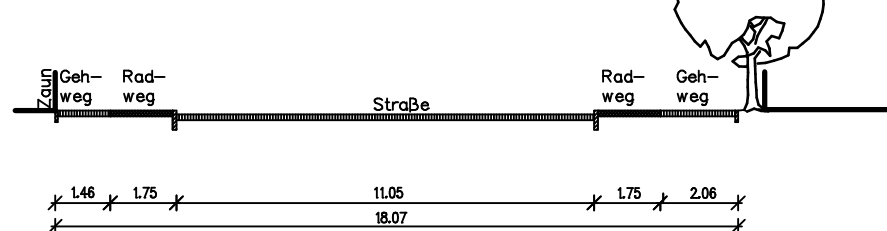
- 30,00 m Mindestabstand zum Schutz der Wälder** (§ 32 (5) LWaldG und § 9 (6) BauGB)
- Umgebungsschutzbereich nach Denkmalschutz** (§ 9 DSchG und § 9 (6) BauGB)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäude**
- Hausnummer**
- Flurstücksnummer**
- Flurstücksgrenze**
- Wanderweg**
- Schnittlinie**
- Sichtdreieck**

Schnitt A – A

Maßstab 1:200



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Ausschluss gem. § 1 (5) und (6) BauNVO Vergnügungstätigkeiten**
Die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungstätigkeiten sind nicht zulässig. Die nach § 6 (3) und § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Ausschluss/Zulässigkeit gem. § 1 (9) i. V. m. § 1 (5) und (10) BauNVO Einzelhandelsbetriebe**
In den festgesetzten Gewerbegebieten GE¹ sind Gewerbebetriebe nach § 8 (2) BauNVO, im Mischgebiet MI Gewerbebetriebe nach § 6 (2) BauNVO im Rahmen der übrigen Festsetzungen zulässig, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe, die Sortimente im Sinne der Nr. 1.2.3 führen.
In den festgesetzten Gewerbegebieten GE² sind Gewerbebetriebe nach § 8 (2) BauNVO im Rahmen der übrigen Festsetzungen zulässig, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe.
- In den festgesetzten Gewerbegebieten GE und in dem Mischgebiet MI ist der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren auf einer den übrigen Verkaufsflächen deutlich untergeordneten Fläche von max. 20% der Geschossflächen ausnahmsweise zulässig, auch wenn es sich um Waren im Sinne der Nr. 1.2.3 handelt.**
- In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE¹ und im Mischgebiet MI ist der Verkauf von Waren im Sinne der Nr. 1.2.3 als Randsortimente auf einer den übrigen Verkaufsflächen des Betriebes deutlich untergeordneten Fläche von max. 20% der Verkaufsflächen ausnahmsweise zulässig.**
- Die folgenden Sortimente sind für das Stadtzentrum Ratzeburg von starker zentrentragender Bedeutung: Oberbekleidung, Schuhe/Lederwaren, Uhren/Schmuck/Optik.**
- In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE² sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der für Einzelhandelsbetriebe genutzten baulichen Anlagen ausnahmsweise zulässig.**
- Zulässigkeit gem. § 1 (6) BauNVO Wohnungen**
In den festgesetzten Gewerbegebieten GE sind die nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Dabei ist auf jedem Betriebsgrundstück die Errichtung von max. 2 Wohnungen zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die 2 Wohnungen müssen in einem zusammenhängenden Baukörper liegen und sind nicht vor Errichtung der Betriebsanlage zulässig.
- Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO Großflächiger Einzelhandel**
In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten SO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe, die Sortimente im Sinne der Nr. 1.2.3 führen.
Daneben sind zulässig: Geschäfts-, Büro-, Lager- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe.
- In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet SO ist der Verkauf von Waren im Sinne der Nr. 1.2.3 als Randsortimente auf einer den übrigen Verkaufsflächen des Betriebes deutlich untergeordneten Fläche von max. 10% der Verkaufsflächen zulässig.**
- Bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen gilt Nr. 1.3 für das sonstige Sondergebiet sinngemäß.**
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB und § 19 (4) BauNVO
In den festgesetzten Sondergebieten SO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 (1) Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 zulässig.
- Bauweise** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Abweichende Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit der Einschränkung, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Die mit der Kennzeichnung (A) bezeichnete, gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Die mit (B) gekennzeichnete Fläche dient dem Schutz des Feldgehölzbestandes zum nordöstlich anschließenden Ackerland.
- Aufhebung des alten Bebauungsplanes**
Der Bebauungsplan Nr. 14, einschließlich seiner 1., 2., 4. und 5. Änderung, für das Gebiet "Gewerbegebiet Heinrich–Hertz–Straße" wird gleichzeitig aufgehoben.

Hinweise

Bei dieser Bebauungsplansatzung handelt es sich um einen sogenannten "einfachen Bebauungsplan" nach § 30 (3) BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.
Innerhalb des nachrichtlich übernommenen Umgebungsschutzbereiches des gem. § 5 DSchG eingetragenen Kulturdenkmals "Bahnhofsempfangsgebäude" bedürfen bauliche Maßnahmen gem. § 9 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in zuletzt geänderter Fassung, wird nach Beschluss der Stadtvertretung vom 03.02.2003 folgende Satzung über den (einfachen) Bebauungsplan Nr. 14 "Gewerbegebiet Heinrich–Hertz–Straße" für das Gebiet "nördlich Bahnhofsallee, südlich Robert–Bosch–Straße, westlich Rensemoor/Fuchswald, östlich Industriestammgleis", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Hochbau, Planung und Sanierung vom 07.07.1997.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abruck in den Lübecker Nachrichten am 10.07.1997 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) 1 BauGB wurde am 27.09.2000 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.2000 und vom 19.08.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

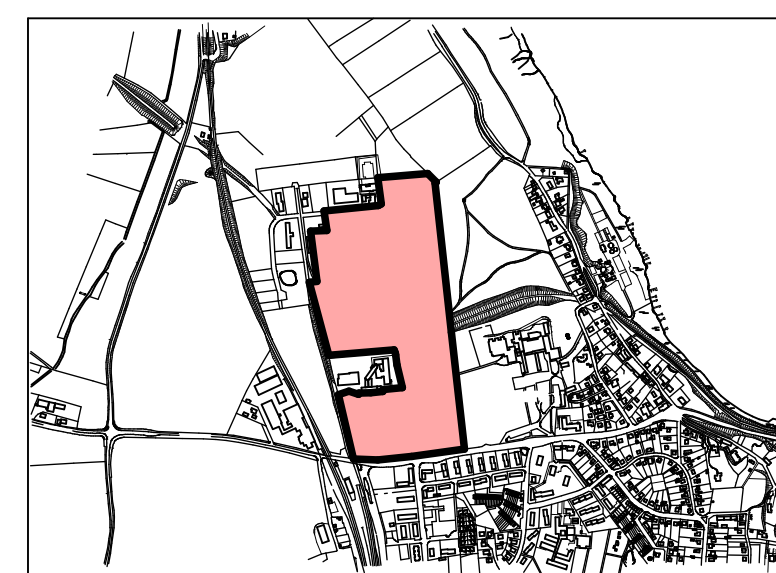
- Der Bauausschuss hat am 09.10.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.10.2000 bis zum 24.11.2000 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.10.2000 im Markt ortsüblich bekanntgemacht.
Ratzeburg, 16.12.2002
gez. Ziethen
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.08.2002 bis zum 20.09.2002 erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 10.08.2002 im Markt ortsüblich bekanntgemacht.
Ratzeburg, 10.02.2003
gez. Ziethen
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.02.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Ratzeburg, 10.02.2003
gez. Ziethen
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 15.11.2002 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ratzeburg, 12.12.2002
gez. Voß
Leiter des Katasteramtes
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.
Ratzeburg, 10.02.2003
gez. Ziethen
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind im Markt am 15.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht 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. Die Satzung ist mithin am 16.02.2003 in Kraft getreten.
Ratzeburg, 17.02.2003
gez. Ziethen
Bürgermeister

STADT RATZEBURG

Satzung über den Bebauungsplan Nr.14 (neu)

"Gewerbegebiet Heinrich–Hertz–Straße" für das Gebiet

"nördlich Bahnhofsallee, südlich Robert–Bosch–Straße, westlich Rensemoor/Fuchswald, östlich Industriestammgleis"



Übersichtsplan M. 1:20000

Stadtbauamt Ratzeburg		Unter den Linden 1 23909 Ratzeburg Telefon 04541/8000-0 Telefax 04541/ 84253
Planungsabteilung		
Maßstab 1 : 2000	Name	Datum
Bearbeiter	Herr Wolf	Sept. 2000 / Juli 2002 / Okt. 2002
Zeichnerin	Frau Pagel	Sept. 2000 / Juli 2002 / Okt. 2002