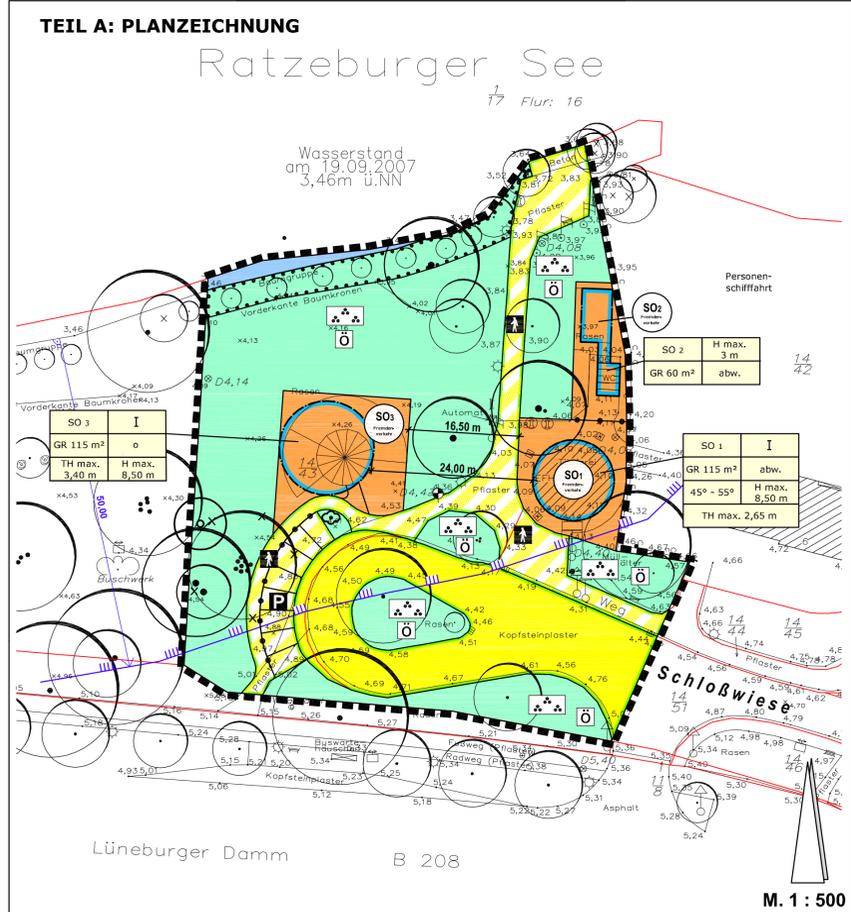


# SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 77

## "WESTLICH PERSONENSCHIFFFAHRT, SÜDLICH RATZEBURGER SEE, NÖRDLICH LÜNEBURGER DAMM"

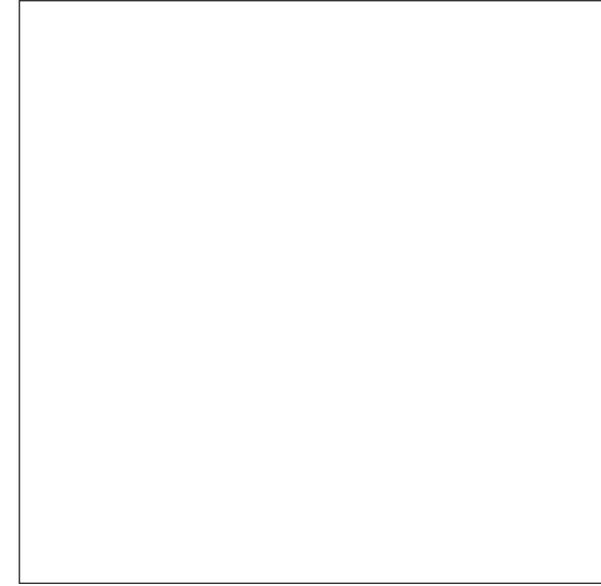
**Präambel**  
 Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 21.12.2006 sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000, zuletzt geändert am 01.02.2005, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.07.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 77 "westlich Personenschiffahrt, südlich Ratzeburger See, nördlich Lüneburger Damm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen	Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB</b>					
Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990.					
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>					
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>					
	Sondergebiet hier: "Fremdenverkehr" 1-2 = Nummerierung Teilfläche	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 BauNVO		öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15, 25a und Nr. 25b BauGB
	Grundfläche der baulichen Anlagen mit Flächenangabe als Höchstmaß	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 bis 21 BauNVO		Zweckbestimmung: Parkanlage	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
<b>I</b>	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 (3) BauNVO		Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
<b>H max.</b>	Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze - Gebäudehöhe = Oberkante Dachhaut	§ 16 (3) BauNVO		Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
<b>TH max.</b>	maximale Traufhöhe	§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO		Anpflanzung von Einzelbäumen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
<b>45° - 55°</b>	Dachneigung der Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO		Anpflanzung von Gehölz	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe und Traulinie der baulichen Anlagen	§ 16 (2) BauNVO		Wasserfläche	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
<b>3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b>					
<b>o</b>	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
<b>abw.</b>	abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (4), § 16 (5) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO	<b>II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>		
<b>4. Straßenverkehrsflächen</b>					
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB		Flurstücknummern	
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB		vorhandene Gebäude	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB		Schirmbar mit Anbau und Außenterrassen	
	Öffentlicher Parkplatz			Höhe über NN	
	Fußweg			eingemessene Bäume	
				künftig entfallende Bäume	
			<b>III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>		
				Grenze des gesetzlichen Schutzstreifens an Gewässern	§ 9 (6) BauGB § 26 LNatSchG

VERFAHRENSVERMERKE	
1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bau und Umwelt der Stadt Ratzeburg vom 06.08.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Markt" am 06.09.2007 erfolgt.
2.	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB und dem Schreiben vom 07.02.2008 zur frühzeitigen Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB ist am 19.02.2008 durchgeführt worden.
4.	Der Ausschuss für Bau und Umwelt hat am 10.03.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5.	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.03.2008 bis zum 28.04.2008 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 19.03.2008 im "Markt" ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurden die von Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 17.03.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
	Ratzeburg, den 15.07.2008
	..... gez. Voß - Der Bürgermeister
6.	Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 14.07.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7.	Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.07.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
	Ratzeburg, den 15.07.2008
	..... gez. Voß - Der Bürgermeister
8.	Der katastermäßige Bestand am 07.07.2008 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
	Berkenthin, den 10.07.2008
	..... gez. Schnelder - öffentl. bestellter Vermessungsingenieur (Michael Schnelder)
9.	Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
	Ratzeburg, den 15.07.2008
	..... gez. Voß - Der Bürgermeister
10.	Der Beschluss über die Satzung zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Ratzeburger Markt" am 19.07.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Ausfertigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf die Unbeachtlichkeit von Ausfertigungsfehlern (§ 4 Abs. 3 GO) hingewiesen worden. Die Satzung ist hiermit am 20.07.2008 in Kraft getreten.
	Ratzeburg, den 21.07.2008
	..... gez. Voß - Der Bürgermeister

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
<b>I Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	
<b>1 Art der baulichen Nutzung</b>	
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-11 BauNVO	
<b>1.1 Sondergebiete SO1 und SO3 „Fremdenverkehr“ § 11 BauNVO</b>	
In den Sondergebieten SO1 und SO3 sind folgende Nutzungen zulässig:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunsthandwerk und -ausstellungen,</li> <li>• Kiosk, Information,</li> <li>• Verkaufsräume,</li> <li>• Schank- und Spelawirtschaft mit Außenterrasse.</li> </ul>	
Nicht zulässig sind:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) außerhalb der überbaubaren Grundfläche,</li> <li>• Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.</li> </ul>	
<b>1.2 Sondergebiet SO2 „Fremdenverkehr“ § 11 BauNVO</b>	
In der Sondergebieten SO2 sind folgende Nutzungen zulässig:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• sanitäre Anlagen,</li> <li>• Lager und Abstellräume.</li> </ul>	
Nicht zulässig sind:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) außerhalb der überbaubaren Grundfläche,</li> <li>• Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.</li> </ul>	
<b>2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 1, 2 und 2a BauGB i.V. mit §§ 16 - 19, 22 und 23 BauNVO</b>	
2.1	In der Sondergebieten SO1 „Fremdenverkehr“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100% überschritten werden.
2.2	In der abweichenden Bauweise der Sondergebieten SO1 „Fremdenverkehr“ kann die Bebauung mit einem Grenzabstand unter 3 m erfolgen. Ein Mindestabstand von 1,50 m ist einzuhalten.
2.3	In der Sondergebieten SO2 „Fremdenverkehr“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100% überschritten werden.
2.4	In der abweichenden Bauweise der Sondergebieten SO2 „Fremdenverkehr“ kann die Bebauung mit einem Grenzabstand unter 3 m erfolgen, innerhalb der überbaubaren Grundfläche auch ohne Grenzabstand.
2.5	In der Sondergebieten SO3 „Fremdenverkehr“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 110% überschritten werden.
2.6	In der Sondergebieten SO3 „Fremdenverkehr“ kann ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze in südlicher Richtung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich dabei um Anbauten einer Schirmbar handelt.
2.7	Als Bezugshöhe für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen gilt die in der Planzeichnung eingetragene Bezugspunkt (Schachtdeckel mit eingemessener Höhe von 4,43 m üNN).
<b>3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB</b>	
3.1	Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz" ist ausschließlich eine Nutzung als Motorradparkplatz zulässig.
<b>4 Ausgleichsmaßnahmen §§ 1a (3), 9 (1) Nr. 20 sowie 9 (1a) BauGB</b>	
4.1	Der in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzte Baum ist als Tellausgleich für den Eingriff in den Baumbestand anzupflanzen. Es ist ein hochstämmiger Laubbaum zu verwenden. Der Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
4.2	Die außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Plans zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen werden den Sondergebieten SO2 und SO3 „Fremdenverkehr“ zugeordnet.
<b>5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB</b>	
5.1	Zur Einbindung der Sondergebieten SO3 „Fremdenverkehr“ in das Ortsbild ist am westlichen Rand des Sondergebietes in der öffentlichen Grünfläche eine lockere Anpflanzung mit Großsträuchern vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
5.2	Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume und Ufergehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte heimische Gehölze zu ersetzen.
<b>II Baugestalterische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 92 LBO</b>	
1	In den Sondergebieten SO1 und SO2 „Fremdenverkehr“ sind für Hauptgebäude ausschließlich folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder kegelförmiges Dach (auf Gebäude mit kreisförmigem Grundriss). Abweichend sind in der Sondergebieten SO2 „Fremdenverkehr“ auch Pultdächer oder Flachdächer zulässig.
2	In den Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 „Fremdenverkehr“ ist die Farbgebung der Außenwände und untergeordneten Anbauten / Gebäudeteile der Hauptbaukörper sowie der untergeordneten Nebengebäude in dunklen Farbtönen zu halten.
3	In der Sondergebieten SO3 „Fremdenverkehr“ ist ausnahmsweise auch die Verwendung von gelben Farbtönen zulässig, wenn es sich bei dem Gebäude um eine Schirmbar handelt.
3	Die Verwendung von stark glänzenden Materialien für die Außenwände und untergeordneten Anbauten / Gebäudeteile der Hauptbaukörper sowie für die untergeordneten Nebengebäude ist in den Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 „Fremdenverkehr“ nicht zulässig.
	In der Sondergebieten SO3 „Fremdenverkehr“ ist ausnahmsweise eine Verwendung solcher Materialien zulässig, wenn es sich bei dem Gebäude um eine Schirmbar handelt.





# STADT RATZEBURG

## SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 77

### "WESTLICH PERSONENSCHIFFFAHRT, SÜDLICH RATZEBURGER SEE, NÖRDLICH LÜNEBURGER DAMM"



erstellt durch:	BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH ELISABETH-HASELOFF-STRASSE 1 23864 LÜBECK TEL: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27	Stand	12.11.2007 05.05.2008 04.03.2008 20.07.2008 28.04.2008
-----------------	---	-------	--