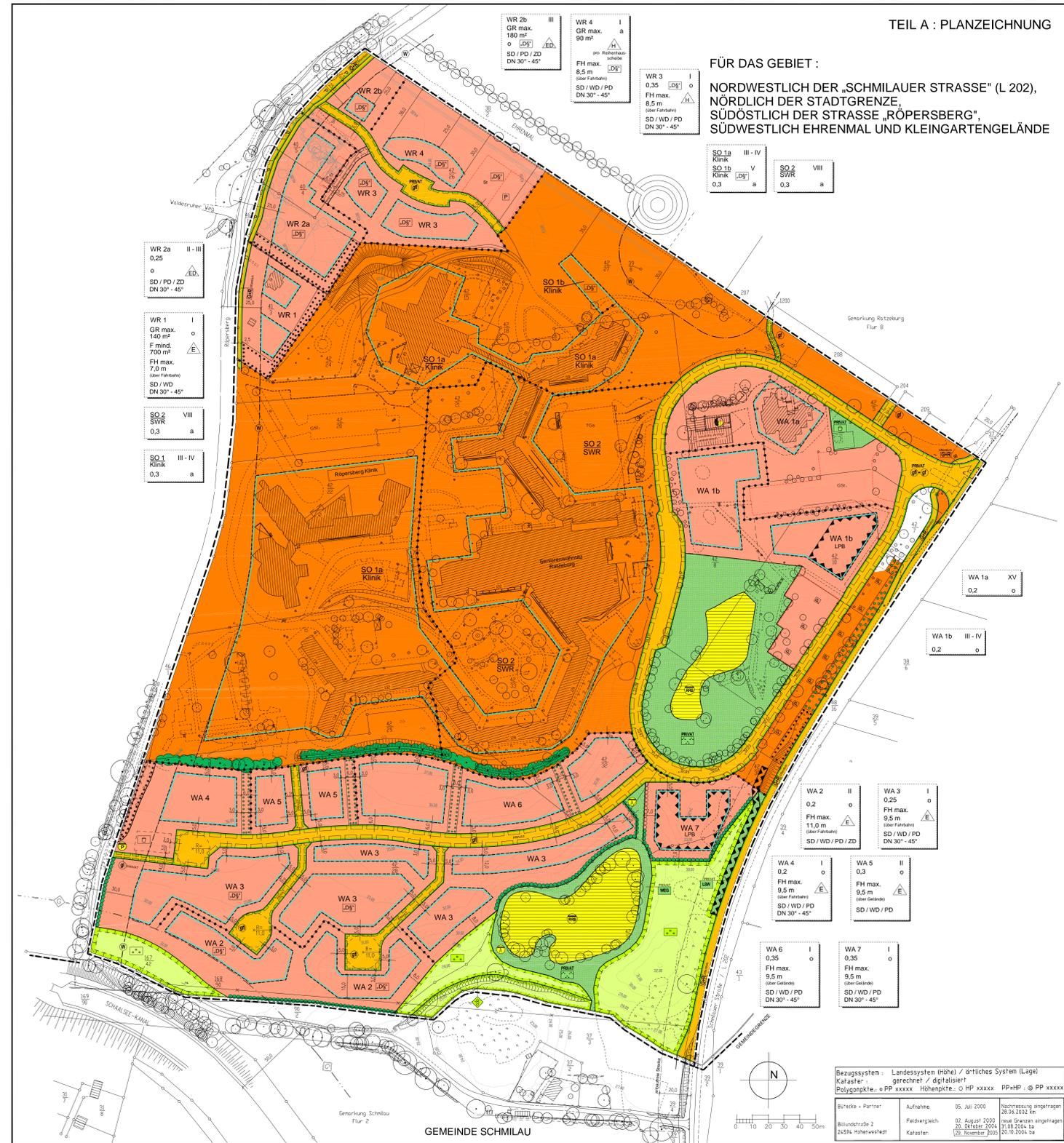


SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18, NEUFASSUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
--- (gestrichelt)	Gemeindegrenze	§ 9 Abs. 7 BauGB
--- (durchgezogen)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18, Neufassung	§ 9 Abs. 7 BauGB
WR	Reine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
SO	Sonstige Sondergebiete, Klinische	§ 11 Abs. 2 BauNVO
SO SWR	Sonstige Sondergebiete, Senioren-Wohnsitz	§ 11 Abs. 2 BauNVO
GR	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
F	Mindestgrundstückfläche von Baugrundstücken	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
GR	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
FH max. 9,5 m	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe s. Nutzungsabzonen) (Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Bauweise / Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
o	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
Baugrenze		§ 23 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
E+D	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
H	Nur Hausgruppen zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
--- (gestrichelt)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens	§ 16 Abs. 5 BauNVO
SD / WD / PD / ZD / DN	Satteldach / Walmdach / Zeltdach / Pultdach / Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO
Verkehrsräume		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
O	Strassenverkehrsflächen, öffentlich (L 202 mit geplantem Radweg)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
G+R	Geh- und Radweg, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Parkfläche, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
---	Strassenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen, privat		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Ver- und Entsorgung		§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
W	Flächen für die Abwasserbeseitigung und für die Versorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
R	Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
W	Schmutzwasserpumpe	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
A	Ablaufbauwerk	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
T	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Immissionsschutz		§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
F	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LPB	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (s. Text - Teil B)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LSW	Lärmschutzwand/-wandsystem mit h = 4,0 m über Fahrbahnoberkante L 202	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB
G	Grünflächen, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
P	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
S	Spielfeld	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
WEG	Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg bis 2,0 m Breite zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
LSW	Lärmschutzwand/-wandsystem	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
U	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
S	Substitution / Extensivwiese	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
U	Umgrenzung von Flächen zum Einhalten von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
U	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
B	Bäume und Sträucher zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
B	Bäume und Sträucher zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
H	Hecke zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Sonstige Planzeichen		
M	Mit Geh- und Fußwegen innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu belastende Flächen zugunsten des SO SWR, der WR- und WA-Gebiete und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
M	Mit Geh- und Fußwegen zu belastende Flächen zugunsten der allgemeinen und der Stadt Ratzeburg und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
M	Mit Geh- und Fußwegen zu belastende Flächen zugunsten der allgemeinen und der Stadt Ratzeburg und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
U	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
St	Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
GS1	Gemeinschaftsstellplatzanlage (organisiertes Sondergebiet SWR)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
GS2	Gemeinschaftsstellplatzanlage (organisiertes Sondergebiet Klinik)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
S	Spiel- und Freizeitanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
P	Besucher-Stellplatzanlage, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
TGA	Tiefgarage	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
---	Vorhandene bauliche Anlagen	
41	Flurstücksbezeichnung	
---	Flurstücksangabe	
---	zukünftig fortlaufende Flurstücksangabe	
---	Höhelinie	
---	Böschung	
---	Fahrbahn / Gehweg	
z.B. WA 2	Bezeichnung der Teilgebiete	
---	Flächen für Wald	
---	Gehälzestände unterschiedlicher Ausprägung innerhalb der Ausgleichsfläche	
---	mit Realisierung des Bebauungsplanes fortlaufende Freilegung	
III. Nachrichtliche Übernahmen		
L 202	Einzelanlagen (sonstige Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen) Kulturerbe von besonderer Bedeutung mit Denkmalschutzbestimmungen für die Teilgebiete WR 2a (inkl. oder Bereich), WR 2b, WR 3, WR 4, SO 1b, WA 2 und WA 3	§ 9 Abs. 6 BauGB
---	20 m anbaufreie Strecke (an der L 202)	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 29 StVG
---	50 m Gewässer- und Erholungszustreifen	§ 11 LNatSchG
---	Geschütztes Biotop (Steilhang)	§ 15a LNatSchG
---	30 m (bzw. reduzierter) Regelabstand zum Wald	§ 24 LWaldG

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 In den festgesetzten sonstigen Wohngebieten, Klinik und Senioren-Wohnsitz, ist abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine Gebäudehöhe über 50,0 m zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§§ 19 Abs. 4 Satz 3 i. V. Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden die innerhalb des Plangebietes in einer Flächengröße von 18.616 m² auf einer externen Ausgleichsfläche (Gemarkung Schmilau, Flur 3, Flurstücke 36f) zur Verfügung stehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Gesamtflächengröße von 29.437 m² den reinen / allgemeinen Wohngebieten (WR / WA) und den privaten Verkehrsflächen zu 100% als Kompensationsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.
 Am südlichen Rand des Teilgebietes WA 2 und am südöstlichen Rand des Teilgebietes WA 3 ist gegenüber dem Wandweg sowie oberhalb der Hangkante zur Moos- senke innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche eine Heckenplanung unter Verwendung standortgerechter Gehölze von Arten geringer Größenordnung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 Gleiche gilt für die seitlichen Grundstücksgrenzen der Teilgebiete WA 3 und WA 7 gegenüber den angrenzenden Grün- bzw. Ausgleichsflächen.
 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus herzustellen.
3. Oberflächenerosion (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
 Das anfallende Oberflächenwasser in allen reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR / WA) mit Ausnahme der Teilgebiete WA 1a, WA 1b, der mittleren und östlichen überbaubaren Teilflächen des Teilgebietes WA 6 und WA 7 einschließlich des Wassers von Dachflächen ist auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das Oberflächenwasser der Teilgebiete WR 2a, WR 2b bis WR 4 sowie das der privaten Verkehrsflächen wird innerhalb der privaten Verkehrsflächen zentral zur Versickerung gebracht.
 Das Oberflächenwasser der privaten Verkehrsflächen in den Teilgebieten WA 6, WA 7 unter Ziffer 7.1 beschrieben, und im Teilgebiet WA 7 sowie das der südlichen Haupterschließungsstraße wird gesammelt und kontrolliert dem südöstlichen Regenrückhaltebecken zugeleitet.
4. Freizeitanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen, 30 m bzw. reduzierter Regelabstand zum Wald und innerhalb der Teilflächen des 50 m breiten Gewässer- und Erholungszustreifens, sind bauliche Anlagen jeglicher Art und Nebenanlagen entsprechend den landesrechtlichen Regelungen unzulässig. Ausnahmen können entsprechend den landesrechtlichen Voraussetzungen durch die zuständige Genehmigungsbehörde zu gelassen werden.
5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 9.1. Zwischen der L 202 und dem Teilgebiet WA 1b sind offene Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone usw.) nicht zulässig. Wintergärten in diesem Bereich sind zulässig.
 9.2. Schallgeplante Lärmquellen für Schlaf- und Kinderzimmer - entsprechend nächtlichen Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) - sind wie folgt vorzusehen:
 • straßenzugewandte (L 202) Fronten der östlichen Teilfläche des Teilgebietes WA 1b in allen Geschossen
 • Südfront der östlichen Teilfläche des Teilgebietes WA 1b bis 50 m Abstand von der Straßennorm (L 202) in allen Geschossen, zwischen 50 und 75 m von der Straßennorm in 1. und 2. Obergeschoss bzw. über 75 m von der Straßennorm in 2. und 3. Obergeschoss.
 • straßenzugewandte (L 202) Front des Teilgebietes WA 7 in Erd- und Obergeschoss.
 • Südfront des Teilgebietes WA 7 bis 45 m von der Straßennorm (L 202) in Erd- und Obergeschoss.
 9.3. Passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109 sind wie folgt vorzusehen:
 • straßenzugewandte (L 202) Fronten der östlichen Teilfläche des Teilgebietes WA 1b in allen Geschossen - Lärmpegelbereich III
 • straßenzugewandte (L 202) Front des Teilgebietes WA 7 im Obergeschoss - Lärmpegelbereich III
 Für alle anderen Gebäudeteile bzw. Abschnitte von Gebäudeteilen gelten die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich II. Die Anforderungen an den Lärmpegelbereich II sind bereits durch die Anforderungen an die Wärmedämmung erfüllt.
 Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:
 Tabelle 1: Schalldämmmaße für Wohnräume

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgebliches bewertetes Schalldämmmaß		erforderliches bewertete Schalldämmmaß	
	Wohnräume	Bürosräume	Wohnräume	Bürosräume
III	61 - 65	65	30	30
II	66 - 70	70	35	35

VERFAHRENSVERMERKE

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch eine Bürgeranhörung am 16.07.2001 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.09.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Ausschuss für Bau und Umwelt hat am 04.10.2004 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 16.11.2004 bis zum 16.12.2004 während der Dienststunden in der Stadtratsverwaltung Ratzeburg nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 06.11.2004 „Markt“ örtlich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 28.08.2005 bis zum 29.07.2005 während der Dienststunden in der Stadtratsverwaltung Ratzeburg nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift nur zu den geänderten Teilen der Planung geltend gemacht werden können, am 18.06.2005 im „Markt“ örtlich bekannt gemacht worden.
 Ratzeburg, den 23. Januar 2006
 gez. Zeihen
 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 29.11.2005, die Geländehöhen sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Neumünster, den 21. Dezember 2005
 gez. Radefeld
 Öffentl. best. Verm.-Ing.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.11.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.11.2005 von der Stadtvertretung mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.11.2005 gebilligt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt und ist bekanntzumachen.
 Ratzeburg, den 23. Januar 2006
 gez. Zeihen
 Bürgermeister
- 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, ist am 28. 01.2006 durch Abdruck im „Markt“ örtlich bekannt gemacht 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 Entfallen von Einspruchsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
 Die Satzung ist mit am 29.01.2006 in Kraft getreten.
 Ratzeburg, den 30. Januar 2006
 gez. Zeihen
 Bürgermeister

SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18

FÜR DAS GEBIET:
**NORDWESTLICH DER „SCHMILAUER STRASSE“ (L 202),
 NÖRDLICH DER STADTGRENZE,
 SÜDÖSTLICH DER STRASSE „RÖPERSBERG“,
 SÜDWESTLICH EHRENNMAL UND KLEINGARTENGELÄNDE**

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000

- SATZUNG -

HINWEIS
Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig handelt nach § 90 Abs. 1 LBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Ziffern Nr. 1 bis Nr. 7 dieser örtlichen Bauvorschriften widerprüchlich Ordnungswidrigkeiten können nach § 90 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Beauftragter und Verantwortlicher: Stadtratsverwaltung Ratzeburg, 28.11.2005
Geometrische Festlegung / Bebauungsplanung: Stadtratsverwaltung Ratzeburg, 28.11.2005
Planverfasser: Birkbeck + Partner, 24.03.2006
Metastab: 1:15.000 (im Original)
Planungsstand vom: 21.01.2005

Digital: Planzeichnung durch Ing. Sven A. Pöcher, Ratzeburg
 Geometrische Festlegung durch Ing. Sven A. Pöcher, Ratzeburg
 Der Rat ist ehrenamtlich tätig. Die Referenzen sind angegeben - ist das Teilgebiet 18 (Sondergebiet) nicht angegeben ist die Fläche im Original zu entnehmen.