

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
[Dashed Box]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18	§ 9 Abs. 7 BauGB
[Orange Box]	WA Allgemeine Wohngebiete (siehe Text - Teil B, Ziffer I, 1.1 + 1.2)	§ 4 BauNVO
[Orange Box]	SO 18a Klinik Sonstige Sondergebiete, Klinikgebiete	§ 11 Abs. 2 BauNVO
[Symbol]	z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
[Symbol]	II z.B. FH max. 9,50 m Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe s. Nutzungsschablonen / Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
[Symbol]	Bauweise / Baugrenzen Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 1 BauNVO
[Symbol]	Baugrenze	§ 23 BauNVO
[Symbol]	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
[Symbol]	SD / WD Satteldach / Walmdach / Pultdach /	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
[Symbol]	DN Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
[Symbol]	Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Symbol]	PRIVAT Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
[Symbol]	I. FESTSETZUNGEN Ver- und Entsorgung Flächen für die Versorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
[Symbol]	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
[Symbol]	Grünordnung Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
[Symbol]	Bäume und Sträucher zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
[Symbol]	Bäume und Sträucher zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
[Symbol]	Sonstige Planzeichen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb der privaten Erschließungsstraßen zu belastende Flächen zugunsten des SO SWR / Klinik, der WR- und WA-Gebiete und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
[Symbol]	II. Darstellungen ohne Normcharakter Vorhandene bauliche Anlagen	
[Symbol]	Flurstücksbezeichnung	
[Symbol]	Flurstücksgrenze	
[Symbol]	zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze	
[Symbol]	In Aussicht genommene Grundstücksparzellierung	
[Symbol]	Höhenlinie	
[Symbol]	z.B. WA 5 Bezeichnung der Teilgebiete	
[Symbol]	III. Nachrichtliche Übernahme 30 m Regelabstand zum Wald	§ 24 Abs. 5 LWaldG

TEIL B : TEXT

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.
 - Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
In den Teilgebieten WA 4 und WA 5 beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 50 % der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ). Hierauf sind die jeweiligen Flächenanteile der mit gfl-Rechten belasteten Flächen (privaten Verkehrsflächen) nicht anzurechnen.
 - Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
 - Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)**
 - Das anfallende Oberflächenwasser in den Teilgebieten WA 4 und WA 5 einschließlich des Wassers von Dachflächen ist auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
 - Das Oberflächenwasser der privaten Verkehrsflächen wird gesammelt und kontrolliert dem südöstlichen Regenrückhaltebecken zugeleitet.
 - Freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Innerhalb der von Bebauung freizuhalten Flächen, 30 m Regelabstand zum Wald, sind bauliche Anlagen jeglicher Art und Nebenanlagen entsprechend den landesrechtlichen Regelungen unzulässig.
 - Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)**
- Einfriedigungen**
 - Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken und Holzzäunen bis max. 0,90 m Höhe bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante zulässig.
 - Entlang der privaten Verkehrsflächen sind Holzlattenzäune und lebende Hecken bis maximal 0,90 m Höhe bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante zulässig. Festverfügte Steinwälle, Gartenmauern aus Betonstein und Ornamentsteinen und Jägerzäune sind unzulässig.
 - Dachgeschosse**
Die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss ist in den Teilgebieten WA 4 und WA 5 unzulässig.
 - Dächer**
 - Häuser mit Gründach sind in allen Teilgebieten der reinen und allgemeinen Wohngebiete zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 10° bis 30° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.
 - Die Dacheindeckung ist in den reinen und allgemeinen Wohngebieten nur in schwarz-er, dunkelgrauer (anthrazit), brauner, roter und rotbrauner Farbe zulässig.
 - Außenfassade**
In allen Teilgebieten sind Blockbohlenhäuser aus Holzstämmen unzulässig.

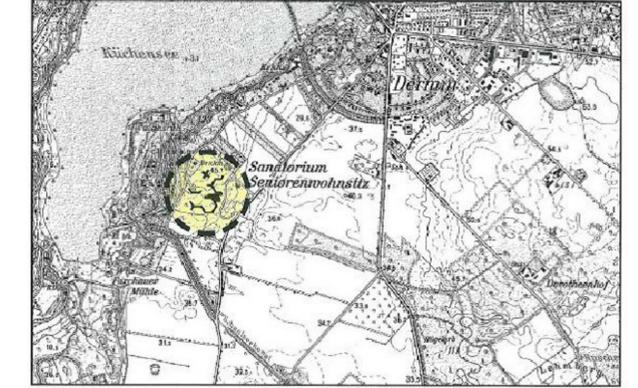
TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

- II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)**
- Nebenanlagen**
In allen Teilgebieten der reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in dem seitlichen Grenzabstand mit Flachdächern und mit flachgeneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 25° und innerhalb der überbaubaren Flächen bei einer Dachneigung bis maximal 45° zulässig.
 - Aufschüttungen**
In den Teilgebieten WA 4 und WA 5 sind Geländeaufschüttungen einschließlich der Abbochungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen in einer Flächengröße der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zuzüglich der baulichen Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis maximal 80 cm Höhe, bezogen auf die Geländeoberfläche, zulässig.
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 widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können nach § 90 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit ist nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden. Der Bauausschuss hat am 09.10.2006 den Entwurf der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit Begründung beschlossen und zur Durchführung einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt. Der Entwurf der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.10.2006 bis einschließlich 24.11.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Ratzeburg öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im „Markt“ am 14.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei ist nach § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltsprüfung abgesehen worden ist. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.03.2007 geprüft. Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.03.2007 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 19.03.2007 gebilligt. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntzumachen.
- Ratzeburg, den 02.05.2007
- In Vertretung
gez. Sahn
Erster Stadtrat
- (S.)
- 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 09.05.2007 durch Abdruck im „Markt“ ortsüblich 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 Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10.05.2007 in Kraft getreten.
- Ratzeburg, den 11.05.2007
- In Vertretung
gez. Sahn
Erster Stadtrat
- (S.)

**SATZUNG DER STADT RATZEBURG
ÜBER DIE 1. vereinfachte ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18**

FÜR DEN BEREICH:
NÖRDLICH DER „GEORG-HEINEMANN-STRASSE“,
SÜDLICH DER RÖPERSBERGKLINIK UND
ÖSTLICH DER WALDFLÄCHEN AM KÜCHENSEE

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand: Stadtvertretung vom 19.03.2007 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung	Planverfasser: BIS - SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 1.000 (im Original)	Planungsstand vom 30.11.2006
---	--	--	------------------------------------