

### PLANZEICHNERKLÄRUNG

#### I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>WR</b>	Reines Wohngebiet
0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

#### Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o	offene Bauweise
—	Baugrenze
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Fußgängerbereich (Gehweg)

#### Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - siehe textliche Festsetzung Nr. 1

#### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenzen (vorhanden)
	Flurstücksbezeichnungen
	vorhandene Bebauung

### Text – Teil B

#### 1. Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 bAbs.1 Nr. 21 BauGB)

Die gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festgesetzte Fläche im „Bergbuschschlag“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließung des Flurstückes 5/6 zu belasten.

#### 2. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 bAbs.1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche und der festgesetzten straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

#### Gestalterische Festsetzungen

##### Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 92 LBO)

#### 1. Dächer

##### 1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf maximal 45° betragen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.

##### 1.2 Dacheindeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind nur rote bis rotbraune oder anthrazit-farbige unglasierte Dacheindeckungen zu verwenden. Diese Festsetzung gilt nicht für in die Dachflächen integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Sonnenkollektoren bzw. Anlagen der Photovoltaik.

#### 2. Fassaden

Die Außenwandflächen sind als Sichtmauerwerk mit roten, rotbunten oder rotbraunen unglasierten Ziegeln herzustellen.

### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.12.2006 folgende Satzung über die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2** für das Gebiet „Bergbuschschlag“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - erlassen:

### Verfahrensvermerke

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bau und Umwelt vom 03.04.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Markt am 29.04.2006 erfolgt.

#### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 14.06.2006 durchgeführt.

#### 3. Beteiligung der Behörden

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.08.2006 und vom 20.09.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

#### 4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Bau und Umwelt hat am 14.08.2006 den Entwurf dem Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

#### 5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom 26.09.2006 bis zum 26.10.2006 während der Dienststunden 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 16.09.2006 im Markt ortsüblich bekanntgemacht.

Ratzeburg, den 18.12.2006

(Siegel)

gez. Ziethen  
(Bürgermeister)

**PLANWERKSTATT NORD**  
Büro für Stadtplanung & Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders – Stadtplaner  
Am Moorweg 13 21514 Guster  
Tel.: 04158090273 Fax: 04158090276  
eMail: feenders@planwerkstatt-nord.de

Aufgestellt am / geändert am:  
25.07.2006  
17.09.2006  
30.10.2006

Guster, den 12.12.2006  
gez. H. S. Feenders  
(Planverfasser)

#### 6. Kataster

Der katastermäßige Bestand am 15.12.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 15.12.2006

(Siegel)

gez. Schell  
(Katasteramt Lübeck)

#### 7. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 4.12.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

#### 8. Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, am 4.12.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung sowie den Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den 18.12.2006

(Siegel)

gez. Ziethen  
(Bürgermeister)

#### 9. Ausfertigung

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.

Ratzeburg, den 18.12.2006

(Siegel)

gez. Ziethen  
(Bürgermeister)

#### 10. Bekanntmachung

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.12.2006 im Markt öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Vorschriften 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 21.12.2006 in Kraft getreten.

Ratzeburg, den 21.12.2006

(Siegel)

gez. Ziethen  
(Bürgermeister)

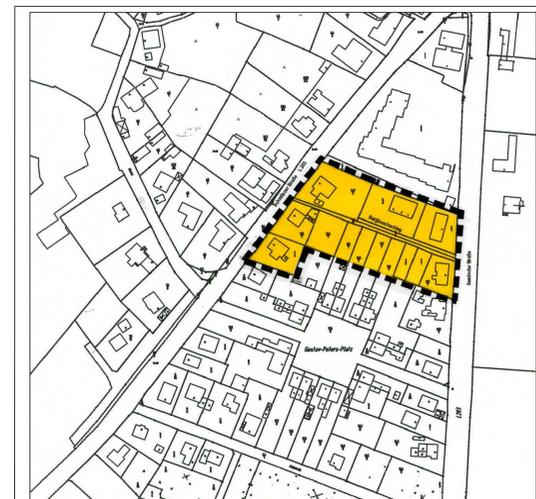
## STADT RATZEBURG

### SATZUNG

ÜBER DIE

### 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 17.2

FÜR DEN BEREICH "BERGBUSCHSCHLAG"



PLANSTAND

## SATZUNG