

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

MASSTAB 1:1000

GEÄNDERT DURCH BESCHLUSS DER STADTVERRETUNG VOM 12. 5. 1981 AUFGRUND DER HINWEISE IM GENEHMIGUNGSBESCHIED DES LANDRATES D. KREISES HERZOGTUM LAUBENBURG VOM 2. 3. 1981 AZ: 61/1-1/21-100(35).

RATZBURG, DEN 19. 5. 1981

IN VERTRETUNG

gez. HÖHNE
2. STELVERTRETENDER BÜRGERMEISTER



Satzung der Stadt Ratzburg

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26
- "südlich Albsfelder Weg" -

TEXT (Teil B) 26.1

1. Die unter P. 2 ff. genannten gestalterischen Festsetzungen § 9 (4) BauGB im Text (Teil B) der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 26 vom 20. 5. 1981 werden wie folgt geändert:

2.1. Außenwände, Dachform und Dachgestaltung

2.1.1. Grundstücke Nr. 1 bis 25 (offene Bauweise).
Die Baukörper sind als rote bis rotbraune Verblendbauten mit roten ziegelgedeckten Dächern mit einer Neigung von 28 bis 48 Grad auszuführen. Dachaufbauten oder Einschnitte sind zulässig, sollten eine Länge von 4,50 m und eine Ansichtshöhe von 1,25 m jedoch nicht überschreiten. Zwerchgiebel sind auf einem Drittel der Gebäudelänge zulässig.

2.1.2. Grundstücke Nr. 26 bis 60.
Einfamilienhäuser mit überbaubarem Bauwuch. Die Baukörper sind als rote bis rotbraune Verblendbauten mit roten ziegelgedeckten Dächern mit einer Neigung von 28 bis 48 Grad auszuführen. Dachaufbauten oder Einschnitte sind zulässig, sollten jedoch eine Länge von 4,50 m und eine Ansichtshöhe von 1,25 m nicht überschreiten. Die Dächer der zulässigen Zwischenbauten sind einheitlich in Dachform, Gestaltung und Neigung den Hauptkörpern anzupassen. Zwerchgiebel sind auf einem Drittel der Gebäudelänge zulässig.

2.1.3. Grundstücke Nr. 61 bis 73 (Gartenhofhäuser).
Die Baukörper sind als ziegelgedeckte Putzdächer in einer Neigung von 12 bis 20 Grad auszuführen. Die Umfassungswände sind gruppenweise einheitlich im Farbton als Putz- oder Verblendbauten auszuführen.

2.2. Sockelhöhe, Traufhöhe

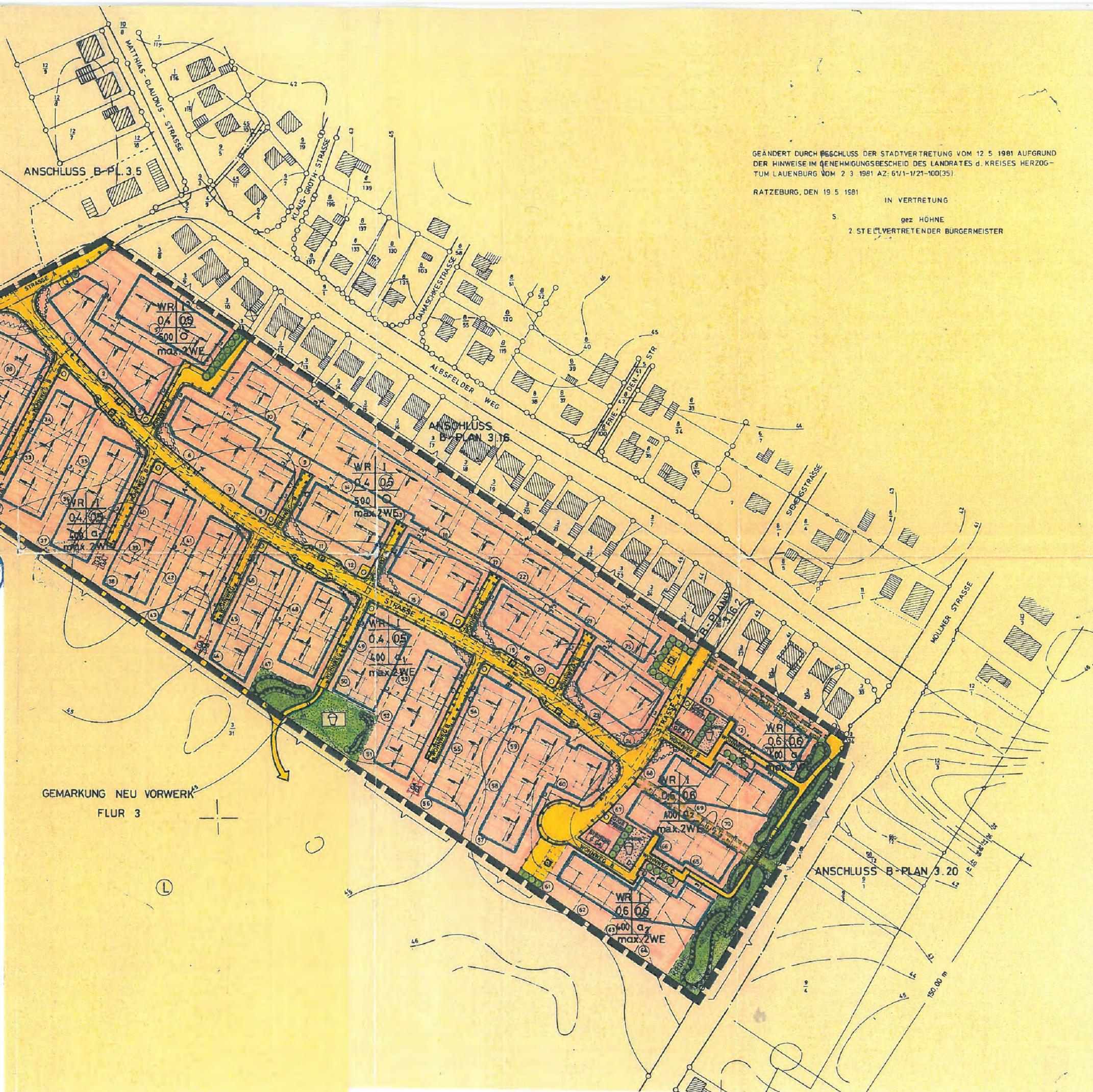
Die Traufhöhe wird auf max. 4,5 m, gemessen von der mittl. Höhe der auf dem Grundstück zugeordneten Verkehrsfläche, festgelegt.

Die Sockelhöhe wird auf max. 0,6 m, gemessen von der mittl. Höhe der auf dem Grundstück zugeordneten Verkehrsfläche, festgelegt.

2.3. Einfriedigungen/Heckenpflanzungen

Die Einfriedigungen der Grundstücksgrenzen sind nur mit lebenden oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Bei zusätzlichen Einzäunungen muß der Zaun in der Hecke liegen bzw. beidseitig heckenartig abgepflanzt werden.

Auf den als Sichtflächen gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Bepflanzungen nicht höher als 0,75 m ab Bordsteinhöhe sein.
Die Müllsammelplätze im Bereich der Wohnwege sind landschaftsgärtnerisch einzugrün.



GEMARKUNG NEU VORWERK
FLUR 3

ANSCHLUSS B-PLAN 3.20

SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN 26 -B-PLAN 26 - SÜDLICH ALBSFELDER WEG -

AUFGRUND DES § 10 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.79 (BGBl. I 1763) UND DES § 1 DES GESETZES ÜBER BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN VOM 10.4.1969 (GVOBl. SCHL.-H.S. 59) IN VERB. MIT § 1 DER ERSTEN DURCHFÜHRUNGSVERORDNUNG ZUM BBAUG VOM 9.12.1960 (GVOBl. SCHL.-H.S. 198) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE STADTVERRETUNG VOM 8.7.1980 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 (B-PLAN 26) FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES ALBSFELDER WEGES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN:

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 15. SEPT. 1977 (BGBl. I 1763)

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	§ 9(7) BBAUG
	REINES WOHNGEBIET	§ 3 BNVO
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16(5) BNVO
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)	§ 17(4) BNVO
	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 19 BNVO
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	§ 20 BNVO
	OFFENE BAUWEISE	§ 22(1u.2) BNVO
	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22(4) BNVO
	GESCHLOSSENE BAUWEISE	§ 22(1u.3) BNVO
	MIND. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE in m ²	
	WOHNEINHEITEN	
	BAUGRENZE	§ 23 (1u.3) BNVO
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 9(1) 2 BBAUG
	FLÄCHEN FÜR DIE LAGERUNG FESTER ABFALLSTOFFE - MÜLLSAMMELPLATZ	§ 9(1) 12 BBAUG § 9(1) 14 BBAUG
	GASREGLERSTATION	§ 9(1) 12 BBAUG
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9(1) 15 BBAUG
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9(1) 15 BBAUG
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
	PARKANLAGE	
	BÄUME ZU PFLANZEN, BÄUME ZU ERHALTEN	§ 9(1) 25a BBAUG
	SPIELPLATZ	§ 9(1) 15 BBAUG
	AUFSCHÜTTUNGSFLÄCHEN/ ERDMODELLIERUNG	§ 9(1) 17 BBAUG
	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSER	§ 9(1) 25a,b BBAUG
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	§ 9(1) 11 BBAUG
	FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN	§ 9(1) 11 BBAUG
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE	§ 9(1) 11 BBAUG
	STELLPLATZ- ODER GARAGENEINFAHRT	§ 9(1) 4 BBAUG
	FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE	§ 9(1) 4 BBAUG
	GARAGEN / STELLPLÄTZE	
	GEMEINSCHAFTSGARAGEN / GEMEINSCHAFTSSTELLPL.	§ 9(1) 22 BBAUG
	ZUHALTENDE*GRUNDSTÜCKSFÄCHE, ANPFLANZUNG UND EINFRIEDIGUNG 0,80m max. HÖHE)* NICHT ÜBERBAUBARE	§ 9(1) 10 BBAUG
	FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE	
	MIT MEHREREN LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9(1) 21 BBAUG

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	ANGENOMMENE BEBAUUNG NEU		BAUGRUPPE
	FLURSTÜCKSGRENZE VORHANDEN		GEPLANTE FÜHRUNG DER WANDERWEGE
	FLURSTÜCKSGRENZE ENTFÄLLT		MASSLINIEN MIT ANGABEN IN METERN
	FLURSTÜCKSGRENZE GEPLANT		SICHTDREIECK
	BEBAUUNG VORHANDEN		GRUNDSTÜCKSNUMMERN
	BEBAUUNG ENTFÄLLT		ZUFahrtsVERBOT
	FLURSTÜCKSNUMMERN		

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

LANDSCHAFTSCHUTZGEBIET

STADT RATZEBURG-STADTBAUAMT

TEXT (TEIL B)

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BBAUG

1.1. Zulässige bauliche Nutzung

1.1.1. Art der baulichen Nutzung § 1-15 BauNVO

- Reines Wohngebiet gem. § 3 (1 u. 2) BauNVO

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung § 17 BauNVO

- Einschrieb in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstwert festgesetzt.

1.2. Zahl der Vollgeschosse § 18 BauNVO § 2 (5) LBO

- Einschrieb in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstwert festgesetzt.

1.3. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BBAUG

- Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Nebenfirstrichtungen sind zugelassen.

1.4. Baugebiet offene Bauweise: § 22 BauNVO

- Keine Ergänzung der Planzeichnung vorgesehen.

1.5. Abweichende Bauweise a₁ § 22 (4) BauNVO

1.5.1. Einfamilienhäuser mit Bauwichebauung

1.5.1.a) Die Grundstücke Nr. 29, 30, 33, 36, 39, 42, 45, 52, 55, 58 sind mit einem seitlichen Grenzabstand von 3,0 m an Nordost- und Südwestgrenze zu errichten. Die seitlichen Grenzabstände können mit eingeschossigen Zwischenbauten, die neben Garagen auch Aufenthaltsräume enthalten können, geschlossen werden, wenn durch gemeinsame Planung der Grundstücksnachbarn sichergestellt ist, daß Dachflächen, Traufen und Gesimse techn. u. gestalterisch in gleicher Weise anschließen. Die Bautiefen der Zwischenbauten dürfen 9,0 m nicht überschreiten und sind gegenüber dem Hauptbaukörper um 2,0 m zurückzusetzen.

1.5.1.b) Die Grundstücke Nr. 28, 34, 35, 40, 41, 46, 48, 49, 53, 54, 59 sind mit einem seitlichen Grenzabstand von 3,0 m an ihrer Südwestgrenze zu bebauen, sonst wie zu 1.5.1.a)

1.5.1.c) Grundstücke Nr. 31, 32, 37, 38, 42, 44, 47, 50, 51, 56, 57, sind mit einem Grenzabstand von 3,0 m an ihrer Nordostgrenze zu bebauen, sonst wie zu 1.5.1.a)

1.6. Abweichende Bauweise a₂ § 22 (4) BauNVO

- Gartenhofbebauung

Die Gebäude Nr. 61 - 73 sind als Winkel-, u. - oder Innenhofhäuser mit Grenzbau an einer Seite zu errichten. Soweit nicht auf der Grenze gebaut wird, sind Grenzabstände und Abstandsflächen nach den Bestimmungen der Landesbauordnung des Landes Schl.-Holst. einzuhalten. Ungeachtet dessen ist entlang der Grenzen gegen die Nachbarbebauung und die Verkehrsflächen entsprechend der Forderung des § 16(2) BauNVO durch geeignete Maßnahmen der Einblick in den Gartenhof zu verhindern. Entlang den Verkehrsflächen sind diese Sichtschutzmaßnahmen zugunsten einer gärtnerisch gestaltenden Vorgartenfläche 3,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

1.7. Nebenanlagen

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1. Aussenwände, § 9 (4) BBAUG Dachform und Dachgestaltung

2.1.1. Grundstück Nr. 1 bis 25 (offene Bauweise). Die Baukörper sind als rote bis rotbraune Verbundbauten mit Tonziegelgedeckten Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von 28 - 38° auszuführen. Dachausbauten und Einschnitte sind zulässig, sollen eine Länge von 4,5 m und eine Ansichtshöhe von 1,25 m jedoch nicht überschreiten.

2.1.2. Grundstück Nr. 26 - 60 Einfamilienhäuser mit überbaubarem Bauwichebauung. Die Baukörper sind als rote bis rotbraune Verbundbauten mit tonziegelgedeckten Sattel- und Pultdächern in einer Neigung von 28 bis 32° auszuführen. Dachausbauten oder Einschnitte sind zulässig, sollen jedoch eine Länge von 4,5 m und eine Ansichtshöhe von 1,25 m nicht überschreiten. Die Dächer der zulässigen Zwischenbauten sind einheitlich in Dachform, Gestaltung und Neigung den Hauptbaukörpern anzupassen.

2.1.3. Grundstück Nr. 61 - 73 Gartenhofhäuser. Die Baukörper sind als tonziegelgedeckte Pultdächer in einer Neigung von 12 bis 20° auszuführen. Die Umfassungswände sind gruppenweise einheitl. im Farbton als Putz- oder Verbundbauten auszuführen.

2.2. Sockelhöhe, Dämpfung, Gebäudehöhe

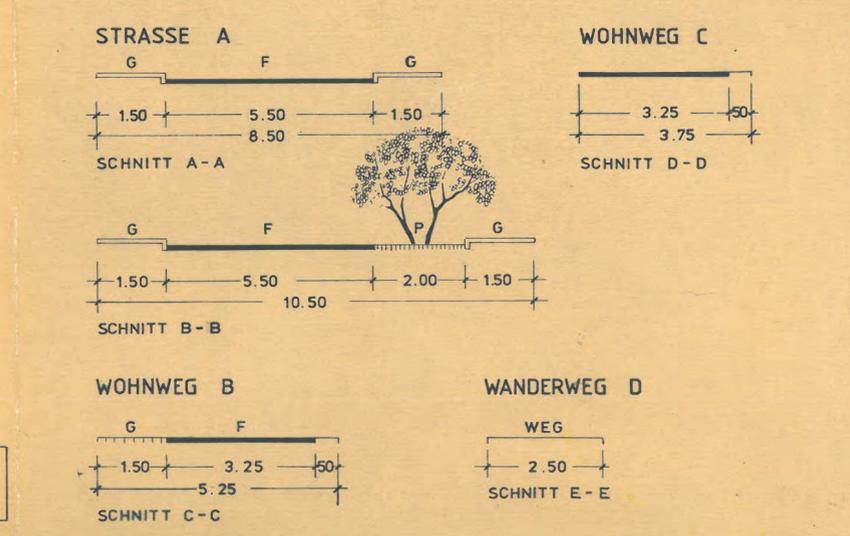
Die Traufhöhe wird auf max. 3,0 m, gemessen von der mittl. Höhe der dem Grundstück zugeordneten Verkehrsfläche festgelegt. Erdauffüllungen im Zuge der Baumaßnahme zur Anhebung der Höhe des Erdgeschoßfußbodens sind unzulässig.

2.3. Einfriedigungen

Die Grundstücke sind zur öffentl. Verkehrsfläche mit Holzzäunen, max. 0,60 m hoch, 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, einzufriedigen. Der Streifen zwischen öffentl. Verkehrsfläche u. Zaun ist landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen. Auf den als Sichtflächen gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Bepflanzungen nicht höher als 0,75 m ab Bordsteinhöhe sein. Die Müllsammelplätze im Bereich der Wohnwege sind landschaftsgärtnerisch einzuzünnen.

siehe TEXT 26.1

STRASSEN-UND WEGEPROFILE M. 1:100



ENTWORFEN UND AUFGESTELLT NACH DEN §§ 8 UND 9 BBAUG VOM STADTBAUAMT RATZEBURG AUF DER GRUNDLAGE DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER STADTVERRETUNG VOM 26.4.1979

RATZEBURG, DEN 21.1.1980

IM AUFTRAGE
S. Schmidt

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 31.3.1980 BIS 2.5.1980 NACH VORHERIGER, AM 21.3.1980 ABGESCHLOSSENER BEKANNTMACHUNG MIT DEM HINWEIS, DASS WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST BEDENKEN UND ANREGUNGEN GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN, ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. RATZEBURG, DEN 27. OKT. 1980

gez. Schmidt
DER BÜRGERMEISTER

DER KATASTERMÄSSIGE BESTAND AM 24. OKT. 80, SOWIE DIE GEOMETRISCHEN FESTLEGUNGEN DER NEUEN STADTEBAULICHEN PLANUNG WERDEN ALS RICHTIG BESCHENIGT. RATZEBURG, DEN 27. OKT. 1980

gez. Boeck
KATASTERAMT

DER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 8.7.1980 VON DER STADTVERRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN UND DIE BEGRÜNDUNG MIT BESCHLUSS VOM 8.7.1980 GEBILLIGT. RATZEBURG, DEN 27. OKT. 1980

gez. Schmidt
DER BÜRGERMEISTER

DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) WURDE NACH § 11 BBAUG MIT BESCHIED DES LANDRATES DES KREISES HERZOGTUM LAUENBURG VOM 2.3.1981 AZ: 61/1-1/21-100(35) - MIT AUFLAGEN UND HINWEISEN - ERTEILT. RATZEBURG, DEN 19.5.1981

IN VERTRETUNG
gez. Höhne
2. STELLV. BÜRGERMEISTER

HINWEISE

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DURCH DEN SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUSS DER STADTVERRETUNG VOM 12. MAI 1981 ERFÜLLT. DIE ERFÜLLUNG DER AUFLAGEN UND HINWEISE WURDE MIT VERFÜGUNG DES LANDRATES DES KREISES HERZOGTUM LAUENBURG VOM 19.5.1981 AZ: 61/1-1/21-100(35) - MIT AUFLAGEN UND HINWEISEN - BESTÄTIGT. RATZEBURG, DEN 19.5.1981

IN VERTRETUNG
gez. Höhne
2. STELLV. BÜRGERMEISTER

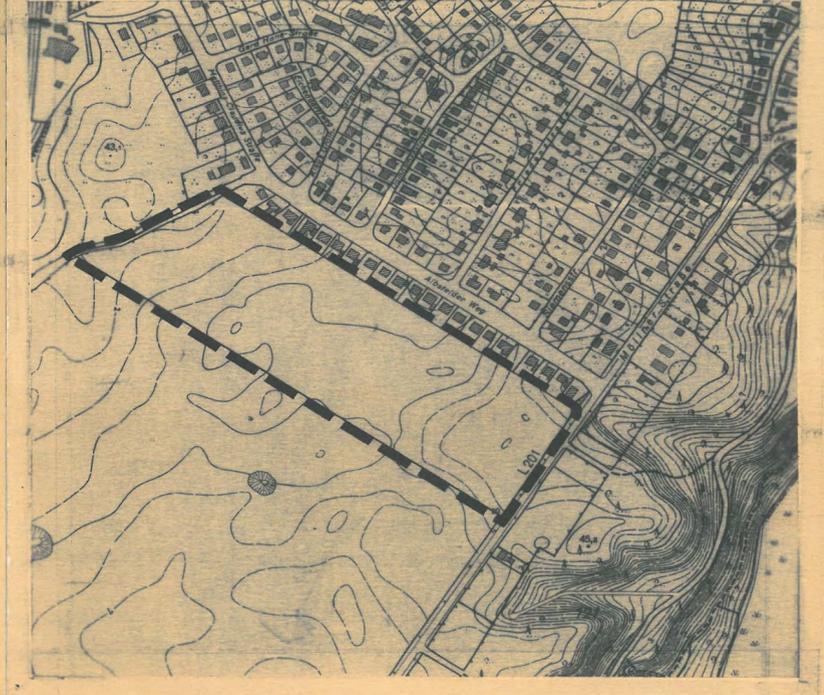
DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT. RATZEBURG, DEN 19.5.1981

IN VERTRETUNG
gez. Höhne
2. STELLV. BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) IST AM 20. MAI 1981 MIT DER BEWIRKTEN BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG SOWIE DES ORTES UND DER ZEIT DER AUSLEGUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN UND LIEGT ZUSAMMEN MIT SEINER BEGRÜNDUNG AUF DAUER ÖFFENTLICH AUS. RATZEBURG, DEN 21.5.1981

IN VERTRETUNG
gez. Höhne
2. STELLV. BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSKARTE M. 1:5000



ENTWORFEN: JACULI
GEZEICHNET: GEREKE
STAND: 6.12.79 16.1.1980 18.3.1980 13.5.1980 15.9.1980 RECHTSVERBINDLICH

B-PLAN 26 - SÜDLICH ALBSFELDER WEG -