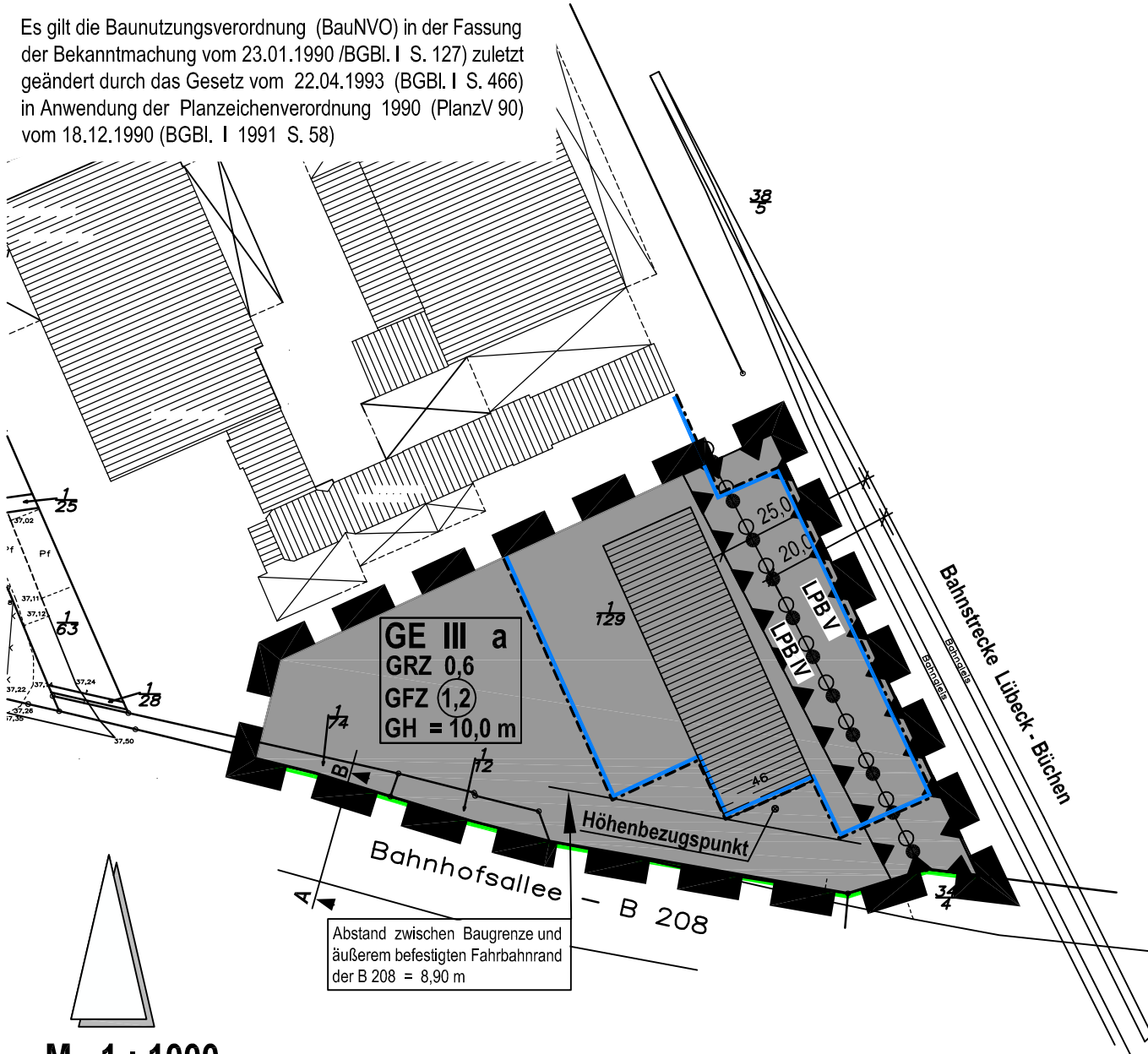


TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 /BGBl. I S. 127/ zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)



M. 1 : 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE	Gewerbegebiet
0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß
(1,2)	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
III	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
GH = 10,0 m	max. zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baugrenze, Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
-------------------------------	------------------------

	Baugrenze
a	abweichende Bauweise, Längen über 50 m zulässig

Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
-----------------	-------------------------

	Straßenbegrenzungslinie
--	-------------------------

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
LPB IV	Lärmpegelbereich IV
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenzen (vorhanden)
	Flurstücksbezeichnungen
	vorhandene Bebauung
	Höhenbezugspunkt

TEXT - Teil B

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 BauNVO)**
Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, außer Betriebe, die gemäß § 3 Abs. 1 UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfenLagerplätze sowie Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs.1 BauGB)**
Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,9 zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)**
In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise. An der Ostgrenze des Flurstückes 1/129 ist im Bereich des festgesetzten Baufensters jedoch eine Unterschreitung des Grenzabstandes bis zu 1m ausdrücklich zulässig.
- Festsetzungen zur Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB**
Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Firsthöhe bezieht sich auf den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt.
- Festsetzungen zum Immissionsschutz**
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Die zum Schutz der Büronutzungen vor Schienenverkehrslärm in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau gelten für alle schienenzugewandten Gebäudeseiten. Für die vollständig von der Bahnstrecke abgewandten südwestlichen Gebäudeseiten kann das Schalldämm-Maß um 5dB verringert werden.

Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989)

Abstand zum nordöstlicheren der beiden Bahngleise (Hauptgleis) der Bahnstrecke Lübeck-Büchen	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß ¹ der Außenbauteile von Büroräumen ¹ R _{w,res} [dB(A)]
bis 20 m	V	71 - 75	40
> 20 bis 35 m	IV	66 - 70	35

- resultierendes Schalldämm-Mmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
- An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

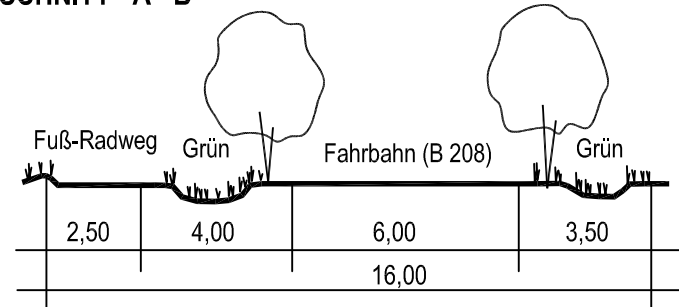
Hinweis: Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Für alle Neu und Umbauten ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

- Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift) (§9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 LBO)**
 - Außenwände**
Außenwände mit Sichtmauerwerk sind mit unglasierten roten, rotbunten bis rotbraunen Ziegeln herzustellen. Außerdem zulässig sind Fassaden aus sonstigen nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien (z.B. gefalztem Zinkblech).
 - Dächer**
Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind nur rote bis rotbraune oder anthrazit-farbige Dacheindeckungen zu verwenden. Außerdem zulässig sindDacheindeckungen aus Zinkblech. Diese Festsetzung gilt nicht für in die Dachflächen integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Sonnenkollektoren. Zulässig sind außerdem begrünte Dächer.

Hinweis
Der Plangeltungsbereich liegt im Umgebungsschutzbereich des Bahnhofsempfangs- gebäudes. Dementsprechend ist die Gestaltung des/der Gebäude(s) mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

STRASSENPROFIL M. 1:200
SCHNITT A - B



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 29.06.2009 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43/1 für das Gewerbegebiet (GE3) westlich der Bahnstrecke Lübeck - Büchen und nördlich der Bahnhofsallee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

Verfahrensvermerk

- Aufstellungsbeschluss**
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bau und Umwelt vom 30.06.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Ratzeburger Markt“ am 05.07.2008 erfolgt.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 26.11.2008 durchgeführt.
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
Der Ausschuss für Bau und Umwelt hat am 26.01.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.02.2009 bis zum 10.03.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 31.01.2009 im „Ratzeburger Markt“ ortsüblich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 28.01.09 und am 15.04.09 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ratzeburg, den 30.06.2009

(Siegel) gez. Voß
(Bürgermeister)

6. Kataster
Der katastermäßige Bestand am 06.07.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Berkenthin, den 07.07.2009
(Siegel) gez. Schneider
(Vermessungsbüro)

7. Erneute öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.04.2009 bis zum 18.05.2009 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 08.04.09 bis zum bis zum 20.04.2009 im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde gleichzeitig durch Aushang hingewiesen.

8. Prüfung der Anregungen und Bedenken
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 29.06.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Satzungsbeschluss
Die Stadtvertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43/1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.06.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den 30.06.2009
(Siegel) gez. Voß
(Bürgermeister)

PLANWERKSTATT NORD
Büro für Stadtplanung & Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders – Stadtplaner
Am Moorweg 13 21514 Güster
Tel.: 04158/890 277 Fax: 04158/890 276
eMail: feenders@planwerkstatt-nord.de

Güster, den 06.07.2009

gez. H. S. Feenders
Planverfasser

10. Ausfertigung
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

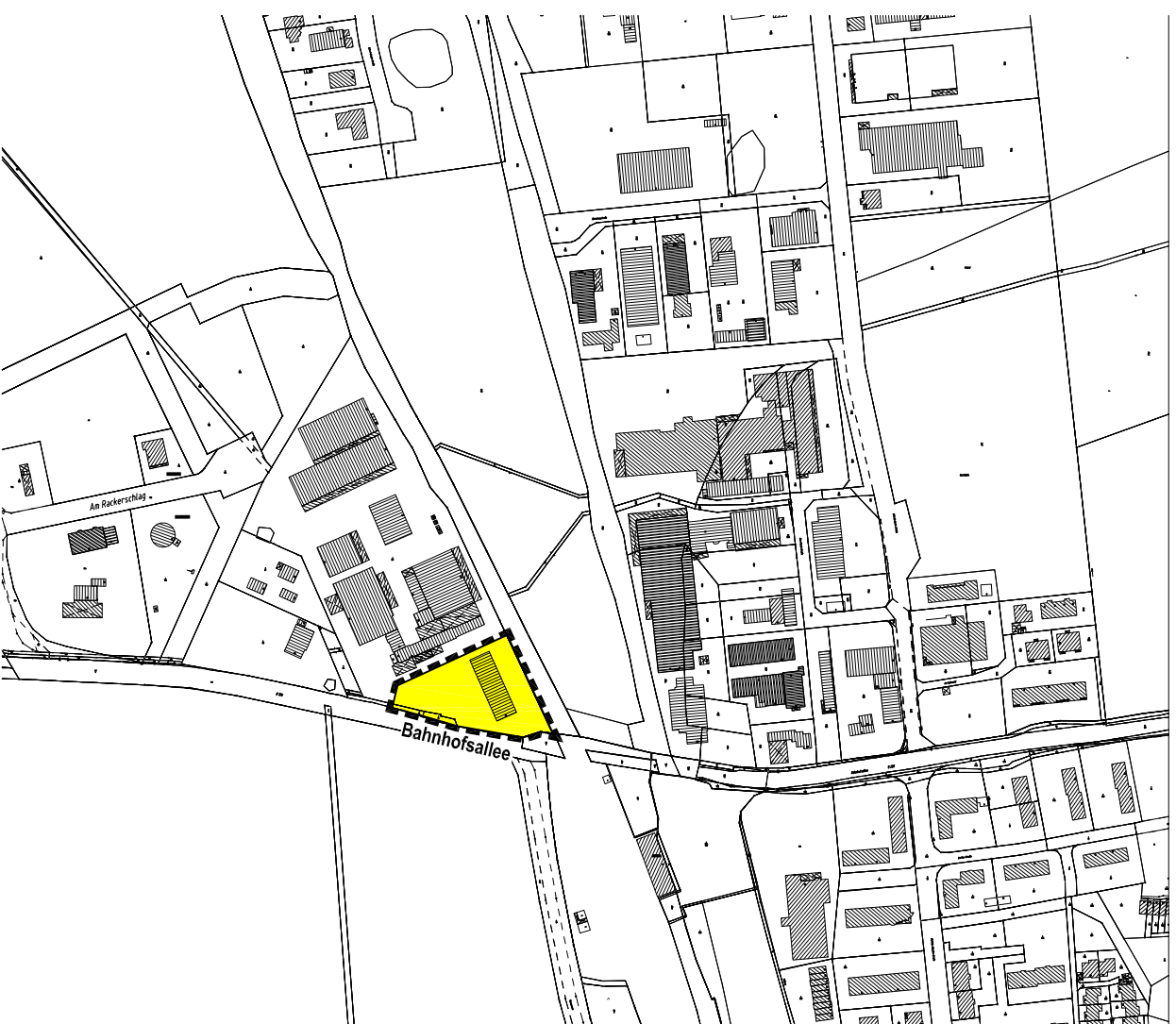
Ratzeburg, den 30.06.2009
(Siegel) gez. Voß
(Bürgermeister)

11. Bekanntmachung
Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43/1 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.07.2009 im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde gleichzeitig durch Aushang hingewiesen. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 29.07.2009 in Kraft getreten.

Ratzeburg, den 30.07.2009
(Siegel) gez. Voß
(Bürgermeister)

STADT RATZEBURG
3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 43/1

"FÜR DAS GEWERBEGEBIET (GE 3) WESTLICH DER
BAHNSTRECKE LÜBECK-BÜCHEN UND NÖRDLICH DER
BAHNHOFSSALLEE"



ÜBERSICHTSPLAN

PLANSTAND

SATZUNG