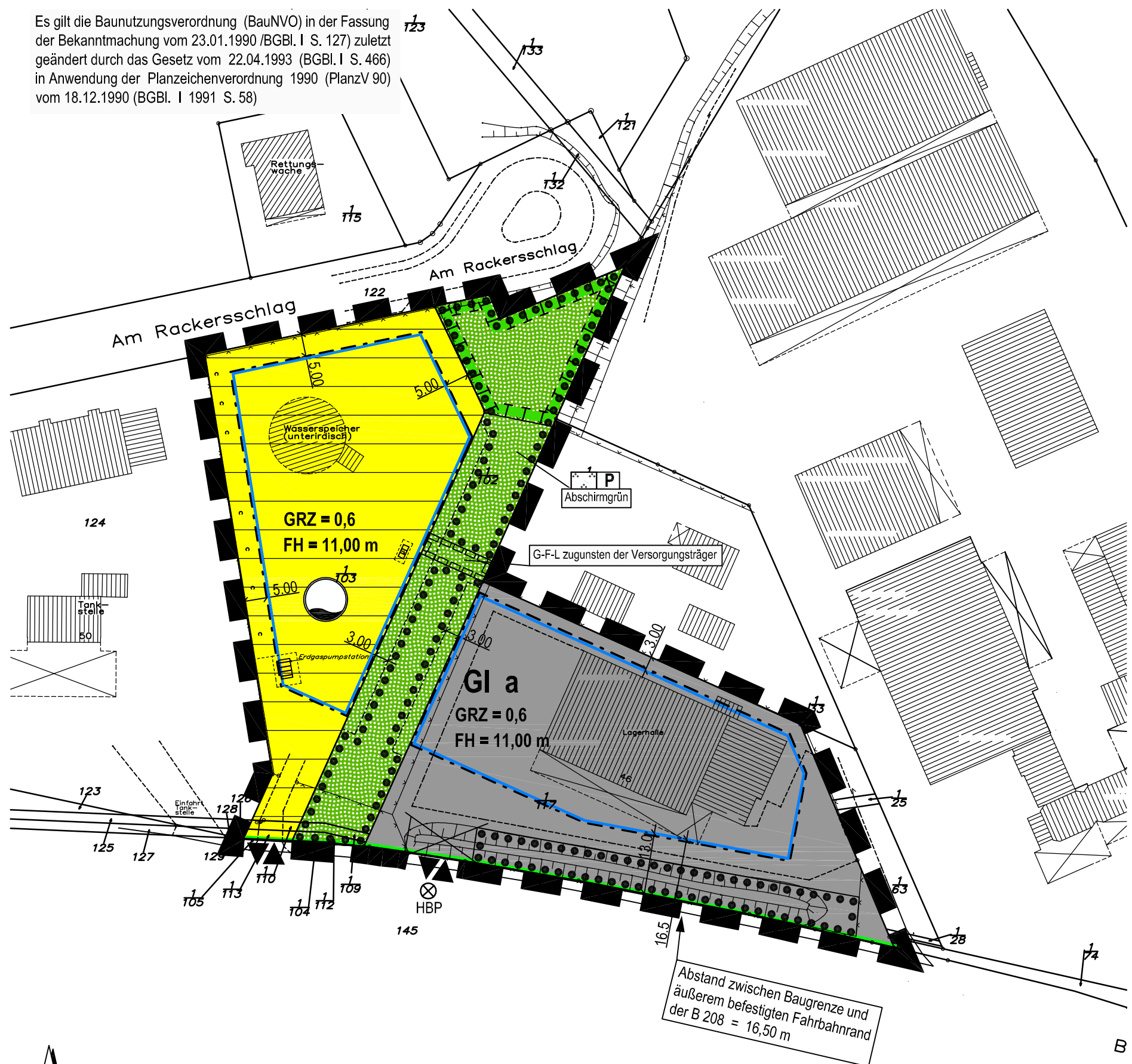


PLANZEICHNUNG - TEIL A

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

TEXT - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 BauNVO)

1.1 Innerhalb des festgesetzten Industriegebietes sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art außer Betrieben die gemäß § 3 Abs. 1 UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Lagerplätze sowie Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs.1 BauGB)

Innerhalb des Industriegebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,9 zulässig.

3. 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 Westseite des Flurstückes 1/117 sowie an der Ostgrenze des Flurstückes 1/103 ist jedoch eine Grenzbebauung ausdrücklich zulässig.

4. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten vorhandenen Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5. Festsetzungen zur Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Mitte der Fahrbahn der Bahnhofsallee an dem in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt.

6. Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift) (§9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 92 LBO)

6.1. 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.

6.2 Dächer

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind nur rote bis rotbraune oder anthrazit-farbige Dacheindeckungen zu verwenden. 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 Bahnhofsempfangsgebäudes. Dementsprechend ist die Gestaltung des /der Gebäude(s) mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GI	Industriegebiet
GRZ = 0,5	max. zul. Grundflächenzahl
FH = 11,00 m	max. zulässige Firsthöhe oberhalb des festgesetzten Höhenbezugspunktes

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

a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Wasser

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	Private Grünfläche
	Abschirmgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Höhenbezugspunkt

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenzen (vorhanden)
	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene Bebauung
	entfallender Wall zugunsten von Zu- und Abfahrt
	Abgrenzung befestigter Flächen

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.07.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43/3 „Landhandel/Stadtwerkegelände“, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B - erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bau und Umwelt vom 05.11.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Ratzeburger Markt“ am 17.11.2007 erfolgt.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 19.02.2008 durchgeführt.
- Beteiligung der Behörden**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.02.2008 und vom 17.03.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
Der Ausschuss für Bau und Umwelt hat am 10.03.2008 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text -Teil B sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.03.2008 bis zum 28.04.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.03.2008 im „Ratzeburger Markt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Ratzeburg, den 15.07.2008 (Siegel) gez. Rainer 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

Aufgestellt am: / geändert am:

10.03.2008
02.05.2008

Güster, den 14.07.2008

gez. H.S. Feenders
(Planverfasser)

6. Kataster

Der katastermäßige Bestand am 22.11.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Berkenthin, den 14.07.2008

(Siegel) gez. Schneider
(Vermessungsbüro)

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 14.07.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 43/3, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A und dem Text -Teil B, am 14.07.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den 15.07.2008

(Siegel) gez. Rainer Voß
(Bürgermeister)

9. Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43/3, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratzeburg, den 15.07.2008

(Siegel) gez. Rainer Voß
(Bürgermeister)

10. Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans 43/3, 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 19.07.2008 im „Ratzeburger Markt“ öffentlich bekannt gemacht 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 20.07.2008 in Kraft getreten.

Ratzeburg, den 21.07.2008

(Siegel) gez. Rainer Voß
(Bürgermeister)

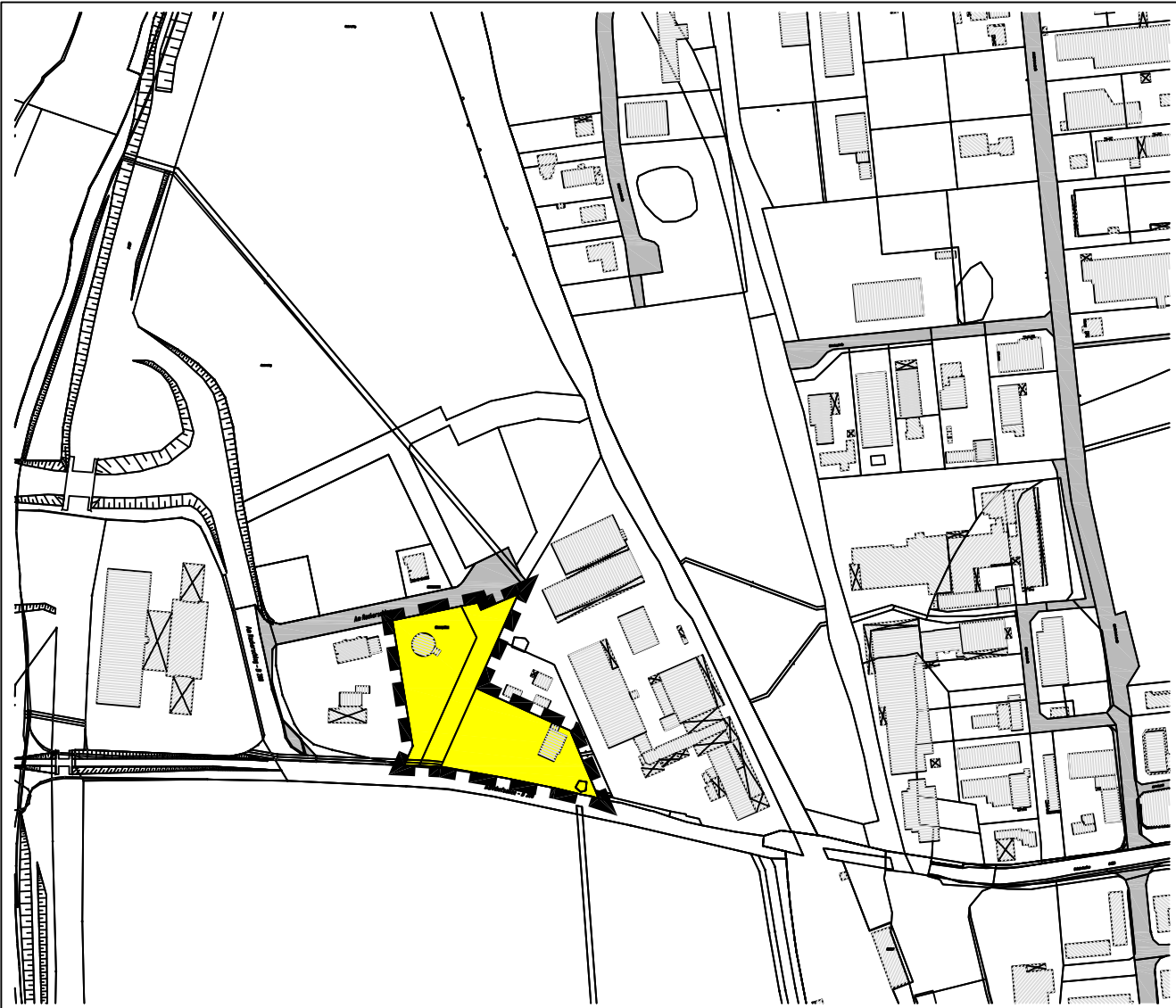
STADT
RATZEBURG

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43/3

für den Bereich

"Landhandel/Stadtwerkegelände (Flurstücke 1/102, 1/103, 1/104, 1/105, 1/109, 1/110, 1/112, 1/113 und 1/117 der Flur 7 , Gemarkung Neu Vorwerk) "

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



ÜBERSICHTSPLAN

SATZUNG