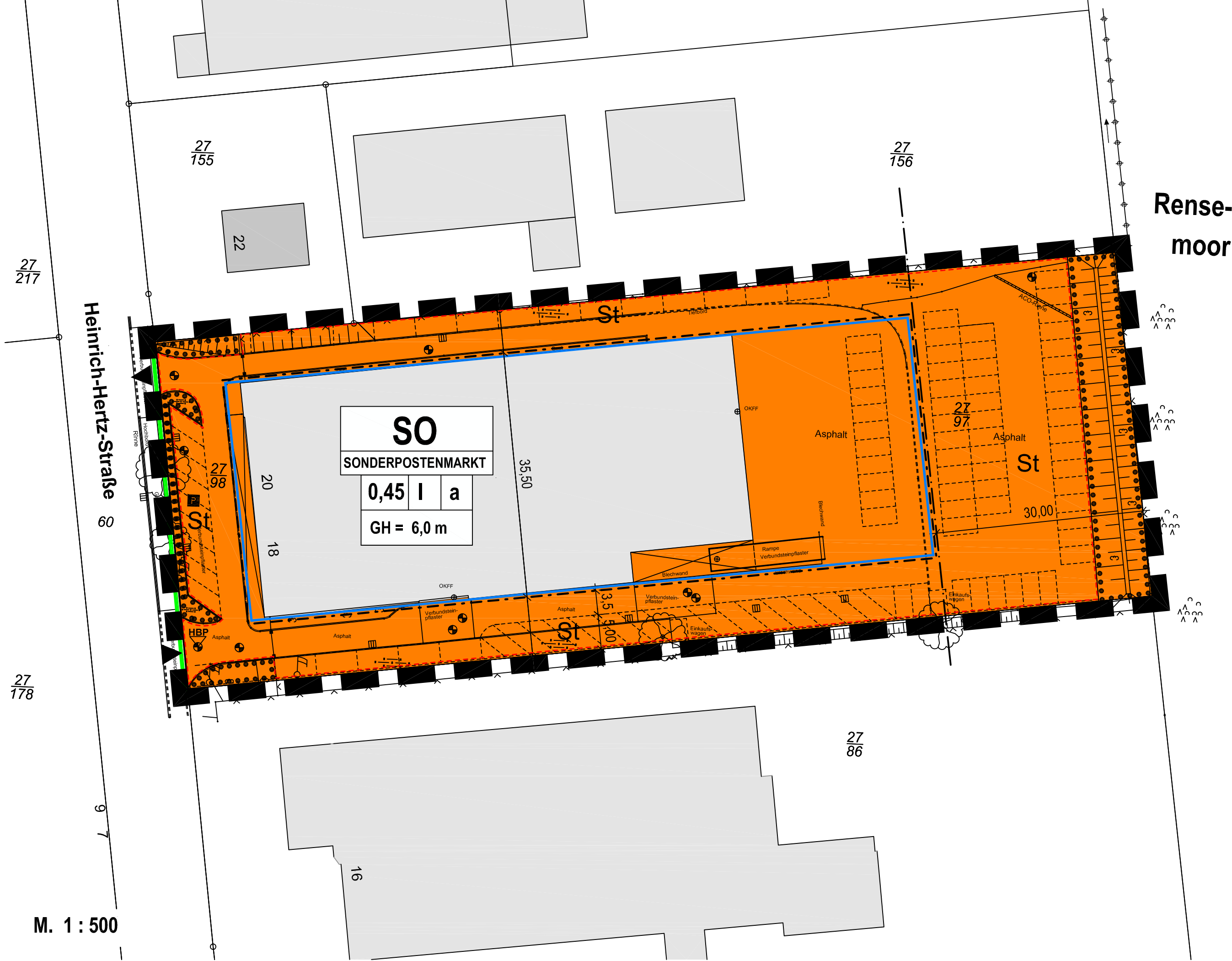


PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

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

SO sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO - siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2
SONDERPOSTENMARKT
0,45 max. zulässige Grundflächenzahl - siehe textliche Festsetzungen Nr. 2
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
GH = 6m max. zul. Gebäudehöhe = 6 m oberhalb Höhenbezugspunkt - HBP

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

a abweichende Bauweise - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3
Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie
▲ ▼ Ein- bzw. Ausfahrt

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

••••• Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
--- Flächen für Nebenanlagen
St Stellplätze

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Waldabstandsgrenze gemäß § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

—○— Flurstücksgrenzen (vorhanden)
--- Flurstücksbezeichnungen
--- vorhandene Bebauung
--- Vorschlag zur Anordnung der Stellplätzen

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Ratzeburg vom 10.12.2012 folgende Satzung über den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11** für das Gebiet: „Heinrich-Hertz-Straße 18/20“ bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B erlassen. Das Verfahren wurde auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 21.05.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 07.06.2012 im Internet erfolgt.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verzichtet.

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Planungs-, Bau und Umweltausschuss hat am 27.08.2012 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.09.2012 bis zum 17.10.2012 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 08.09.2012 durch Abdruck im „Markt“ und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

5. 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 gemäß 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB am 13.09.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ratzeburg, den 19.12.2012

(Siegel)

gez. Voß

(Bürgermeister)

6. Kataster

Der katastermäßige Bestand am 17.12.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 18.12.2012

(Siegel)

gez. Kerstin Kummer
(Vermessungsbüro)

TEXT - TEIL B

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

1.1 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist ausschließlich ein Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von maximal 2.000 m² zulässig, zuzüglich einer Außenverkaufsfläche von max. 400 m² mit zeitlich eingeschränkter Nutzung jeweils vom 01.03 bis 31.11.2012. Bauliche Änderungen bzw. Erweiterungen sind ausschließlich zugunsten des bestehenden Sonderpostenmarktes zulässig.

1.2 Der Einzelhandel ist nur eingeschränkt auf der Grundlage folgender Sortiments-aufteilung innerhalb der insgesamt zulässigen VKF von 2.400 m² zulässig:

Sortimentsbezeichnung	zul. auf einer Verkaufsfläche bis zu maximal
Camping-, Garten-, Kleinföbel und Saisonwaren (Weihnachten, Ostern u. Sylvester)	700 m ²
Pflanzen, Blumenerde, Gartenbedarf	600 m ²
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke einschließlich Tiernahrung	350 m ²
Bekleidung/Schuhe/Lederwaren/Taschen und Koffer	350 m ²
Spielwaren/Hobby- bzw. Heimwerkerbedarf/Fahrräder/-zubehör/Autozubehör	300 m ²
Häusrat, Glas/Porzellan/Keramik einschl. Elektro, CDs und Datenträger	250 m ²
Drogenwaren	150 m ²
Geschenkartikel/ Schreibwaren/Büroartikel	150 m ²
Heimtextilien/Bettwaren	100 m ²
Uhren/Schmuck/Optik	50 m ²
Zeitung/Zeitschriften und Bücher	25 m ²

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes 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)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

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

Die festgesetzten Flächen zur Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bepflanzungen sind durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)

1. Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen sind nur Unterhalb der Schnittkante von Außenhaut und Dachfläche zulässig.

1.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5 m zulässig.

1.3 Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

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 17.12.2012

gez. Hermann S. Feenders
(Planverfasser)

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 10.12.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B am 10.12.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den 19.12.2012

(Siegel)

gez. Voß

(Bürgermeister)

9. Ausfertigung

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

Ratzeburg, den 19.12.2012

(Siegel)

gez. Voß

(Bürgermeister)

10. Bekanntmachung

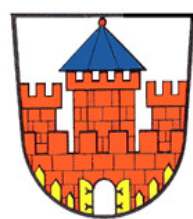
Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 22.12.2012 im „Markt“ und im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 23.12.2012 in Kraft getreten.

Ratzeburg, den 03.01.2013

(Siegel)

gez. Voß

(Bürgermeister)



STADT RATZEBURG

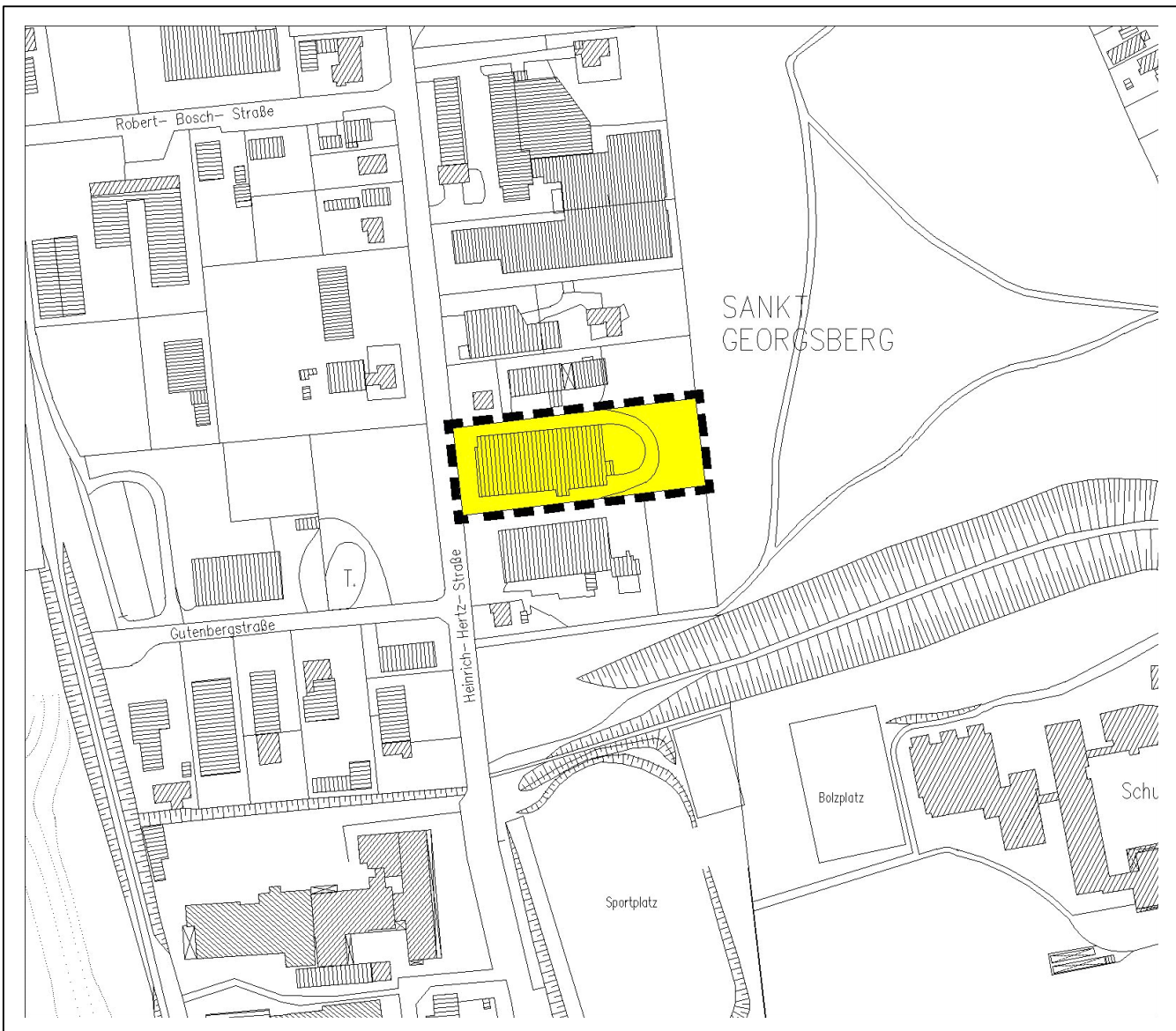
SATZUNG ÜBER DEN

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11

(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13a BauGB)

„SONDERPOSTENMARKT HEINRICH-HERTZ-STRASSE 18/20“

VORHABENTRÄGER: JAWOLL SONDERPOSTEN GMBH, 29614 SOLTAU



PLANSTAND

SATZUNG