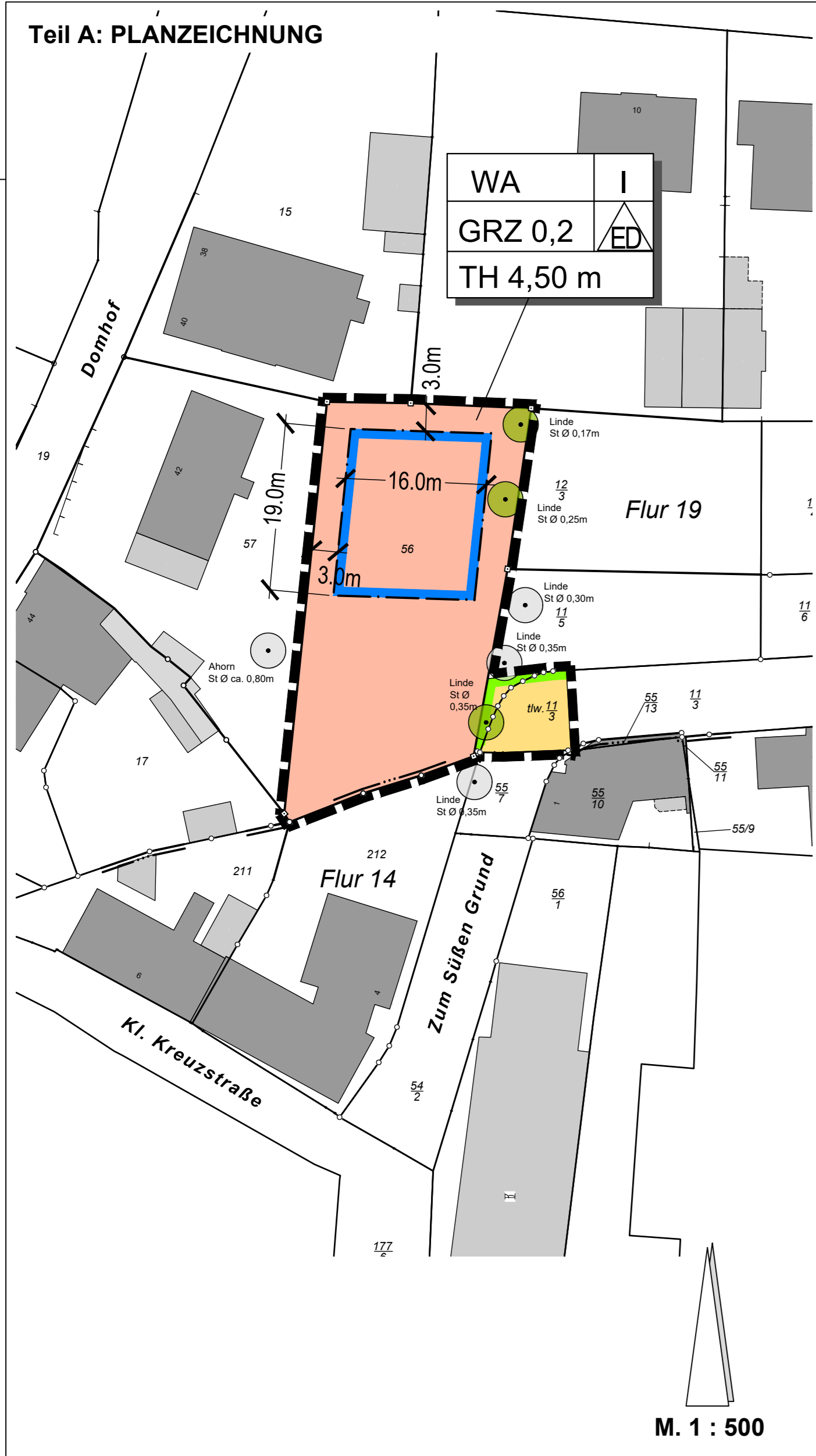


SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3.13 "ZUM SÜSSEN GRUND"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I FESTSETZUNGEN		
1 Art der baulichen Nutzung		
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO § 4 BauNVO
2 Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,2	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
TH 4,50 m	Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt - siehe Teil B Text - Ziffer 1.2.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21 BauNVO
3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen		
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Erhaltung von Bäumen, siehe Teil B -Text- Ziffer 1.4.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
6 Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3.13	§ 9 Abs. 7 BauGB
II DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummer	
	Flurgrenze	
	vorhandene Gebäude	
	Maßkette zur Verdeutlichung von Abständen; Zahlenangabe = Längen in Metern	

TEIL B - TEXT

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, § 1 - 23 BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 18 BauNVO

1.2.1 Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachhaut) wird die Oberfläche der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche definiert. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände ist die maximal zulässige Traufhöhe um das Maß des natürlichen Geländebfalls bzw. -anstiegs, bezogen auf den Bezugspunkt, zu reduzieren bzw. zu erhöhen.

1.2.2 Im WA sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.

1.2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch Terrassen, die zur Hauptnutzung gehören, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.3.1 Stellplätze einschließlich der Zufahrten sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

1.4 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

1.4.1 Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO S-H

2.1 Festsetzungen für Dächer

2.1.1 Dachform

Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Mindestneigung von 48° zulässig. Das Dach muss mit einer symmetrischen Neigung ausgeführt werden.

3 HINWEISE

3.1 Gestalterische Festsetzungen

Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Ratzeburg, Neufassung 2011.

3.2 Baumschutz

Bei Bodenarbeiten ist die RAS-LP 4 zu beachten.

3.3 Archäologischer Denkmalschutz § 15 DSchG

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3.4 Denkmalschutz für Gebäude

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Sämtliche geplante Veränderungen im Geltungsbereich, die geeignet sind, den Eindruck der denkmalgeschützten Gebäude wesentlich zu beeinträchtigen, bedürfen gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG der denkmalrechtlichen Genehmigung. Dies gilt auch für ggf. baurechtlich genehmigungsfreie Nebenanlagen wie Abstellgebäude u.ä.

3.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß § 2 BrSchG (Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren) und das Arbeitsblatt W 405 des DVGW sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ratzeburg vom 19.02.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im „Markt“ am und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am erfolgt.
- Auf Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ratzeburg ist von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3.13 mit Begründung beschlossen und zur Durchführung einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3.13 sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Ratzeburg öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im „Markt“ am und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei ist nach § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltschadung abgesehen worden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ratzeburg, den

Siegel

Der Bürgermeister

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

Berkenthin, den

Vermessungsbüro
(Schneider)

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3.13 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

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

Ratzeburg, den

Siegel

Der Bürgermeister

- Der Beschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3.13 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Abdruck im „Markt“ und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Ratzeburg, den

Siegel

Der Bürgermeister

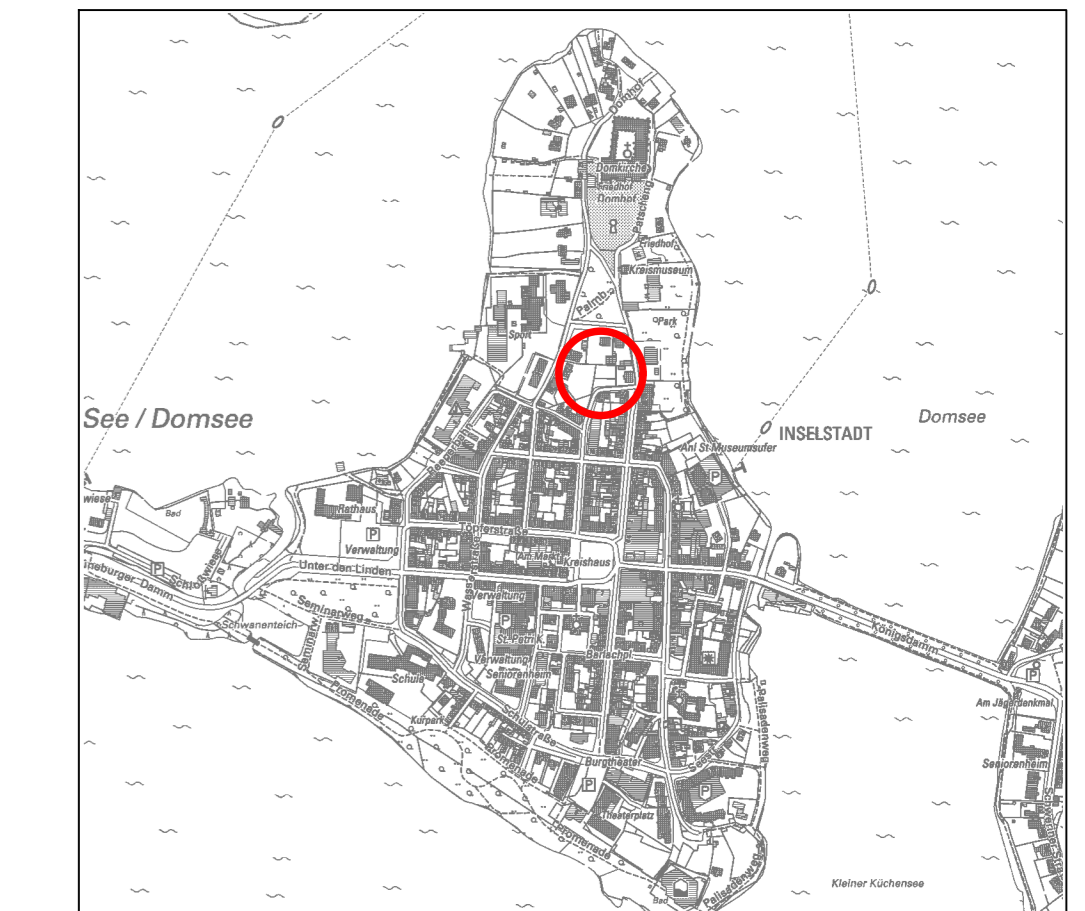
Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 sowie nach § 84 der Landesbauordnung vom 22.01.2009, jeweils in zuletzt geänderter Fassung, wird nach Beschluss der Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3.13 „Zum Süßen Grund“ der Stadt Ratzeburg im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

STADT RATZEBURG

SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3.13 "ZUM SÜSSEN GRUND"

für das Gebiet nordwestlich der Straße "Zum Süßen Grund", nördlich der vorhandenen Bebauung an der "Kleinen Kreuzstraße", östlich und südlich der vorhandenen Bebauung am "Domhof" und westlich des Spielplatzes



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

erstellt durch:

 BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
 KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
 ELISABETH-HASELOFF-STRASSE 1
 23584 LÜBBECK
 TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Stand
09.04.2018