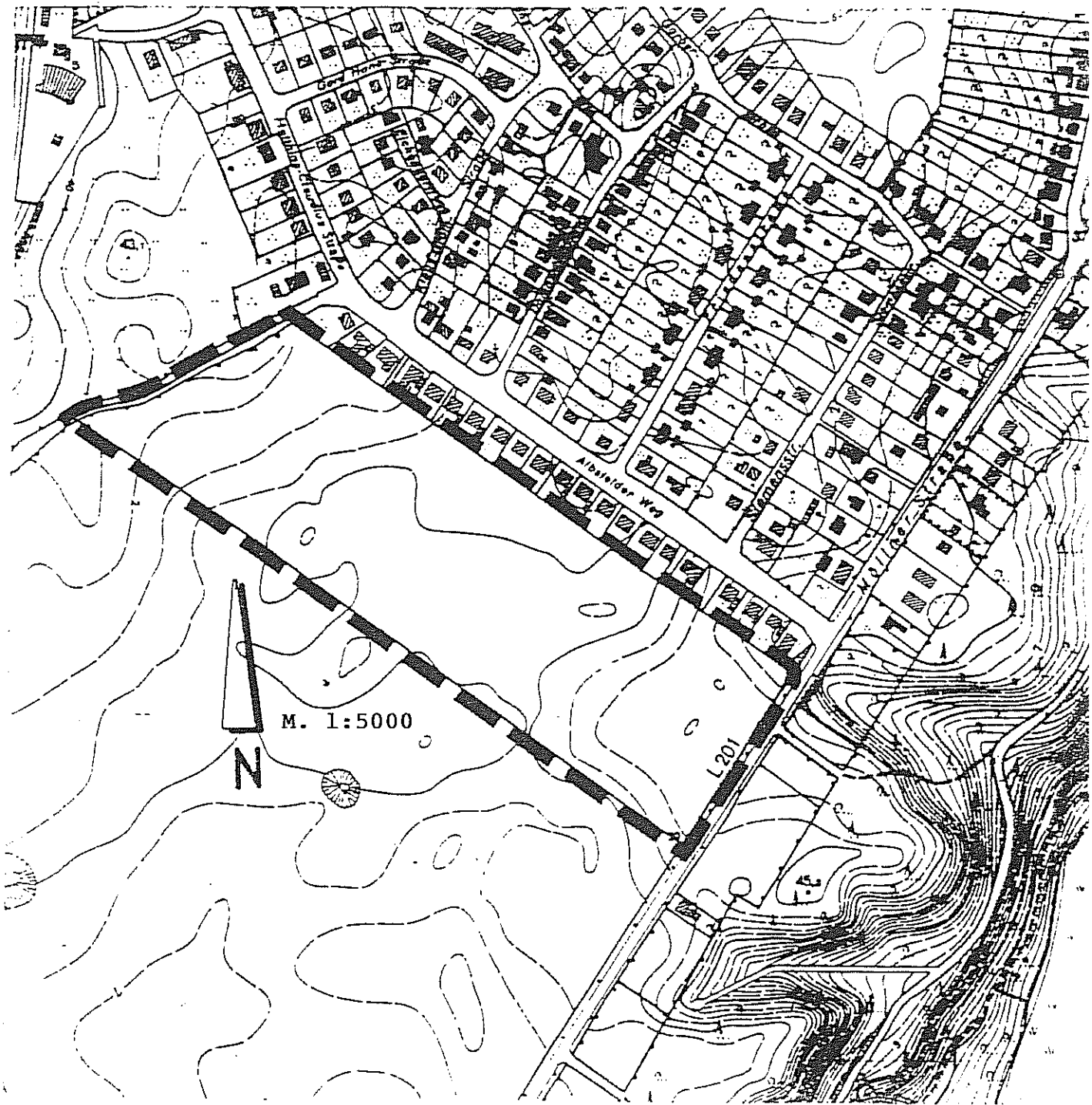


# ÜBERSICHTSKARTE

Planzeichnung (Teil A) siehe B-Plan 26 !



ENTWORFEN: JANTZEN  
GEZEICHNET: SEEHASE

B-PLAN 26.1

SÜDLICH  
ALBSFELDER WEG

TEXTLICHE ÄNDERUNG

## Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "südl. Albsfelder Weg" - B-Plan 26.1 -

---

### 1. Allgemeines

#### 1.1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8. 12. 1986 (BGBl. I, S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.01.1993 (BGBl. I S. 50)

Der Bebauungsplan zu dieser 1. textlichen Änderung ist auf einer Katasterunterlage i.M. 1 : 1000 gezeichnet.

#### 1.2. Lage des Plangebietes - Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt und bildet z.Z. den Ortsrand des Stadtteiles St. Georgsberg. Es liegt westlich der Möllner Straße (L 201), südlich der südlichen Bebauung am Albsfelder Weg und östlich des Alten Postweges.

Die Tiefe des Baugebietes, gemessen von der vorh. Bebauung des Albsfelder Weges beträgt ca. 150 m.

Der genaue Geltungsbereich dieser 1. textlichen Änderung kann der Planzeichnung bzw. dem Übersichtsplan des Bebauungsplanes Nr. 26 entnommen werden.

### 2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich dieser 1. B-Planänderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Ratzeburg.

### 3. Beschreibung des Zustandes

Im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wurde am 20. 5. 1981 rechtskräftig, das Gebiet blieb aber bisher unbebaut. Aufgrund des gestiegenen Wohnraumbedarfs besteht eine hohe Nachfrage nach den vorh. Baugrundstücken. Die geplanten Bauvorhaben lassen sich allerdings nicht in allen Fällen bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 verwirklichen.

### 4. Planungserfordernis und Planungsabsicht

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist es, die textlichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung so zu formulieren, daß die aktuellen städtebaulichen Anforderungen an erhöhte Ausnutzung der Grundstücke über die gestalterischen Festsetzungen ermöglicht werden.

Über die Veränderung der Dachneigung und Traufhöhen wird die Einrichtung einer 2. Wohnung je Einheit ermöglicht.

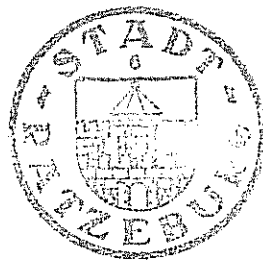
Die Topografie wird durch Festschreibung einer relativ geringen Sockelhöhe berücksichtigt. In Bezug auf die Materialfestsetzungen wird von der Forderung nach Einbau von Tonpfannen abgerückt, weil sie nach Rechtsprechung in diesem Bereich nicht durchsetzbar ist.

Die ursprünglich geplante flachere Dachneigung resultierte aus der Annahme, daß diese Bebauung für lange Zeit der bebaute Ortsrand der Stadt Ratzeburg sein würde. Durch den starken Siedlungsdruck hat sich dieses Planungsziel verändert. Über das laufende Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird eine Ausweitung der bebauten Ortslage nach Süden bereits mittelfristig in Aussicht genommen.

Die Planzeichnung des B 26 einschl. ihrer Rechtsgrundlagen BBauG vom 9. 12. 1960 (GVOBl. S.-H. S. 198) und BauNVO vom 15. 9. 1977 (BGBl. I, S. 1763) sowie der von der 1. Änderung unberührte Textteil behalten ihre Gültigkeit.

Ratzeburg, 7.07.93

Stadt Ratzeburg  
Der Magistrat



A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Zukowski".

Zukowski  
Bürgermeister

# Satzung der Stadt Ratzeburg

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26

- "südlich Albsfelder Weg" -

## TEXT (Teil B)

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. Dachausbauten und 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 Pultdächer 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.

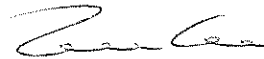
Auf den als Sichtflächen gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Bepflanzungen nicht höher als 0,75 m ab Bordsteinhöhe sein.

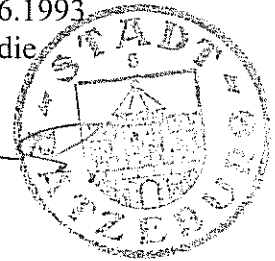
Die Müllsammelplätze im Bereich der Wohnwege sind landschaftsgärtnerisch einzugrünen.



8. Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Text (Teil B), wurde am 30.06.1993 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und gleichzeitig wurde die Begründung gebilligt.

Ratzeburg, 21.03.94

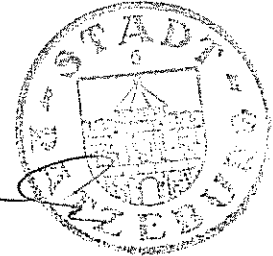
  
Bürgermeister



9. Die textliche Änderung ist nach § 82 Abs.4 der LBO beim Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg zu beantragen. Dieser hat mit Erlaß vom 25.10.1993 Az.610/61702-1006.26.1 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Ratzeburg, 21.03.94

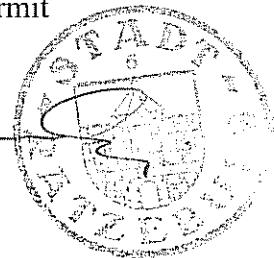
  
Bürgermeister



10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Ratzeburg, 21.03.94

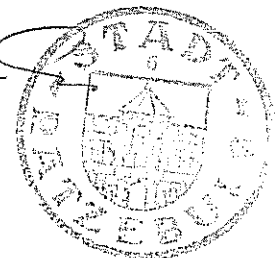
  
Bürgermeister



11. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **23. 3. 94** ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-, Formvorschriften und Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am **23. 3. 94** in Kraft getreten.

Ratzeburg, **23. 3. 94**

  
Bürgermeister



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in zuletzt geänderter Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24.02.1983 (GBVOBL. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 30.06.1993 und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26 bestehend aus der textlichen Änderung (Teil B) erlassen.