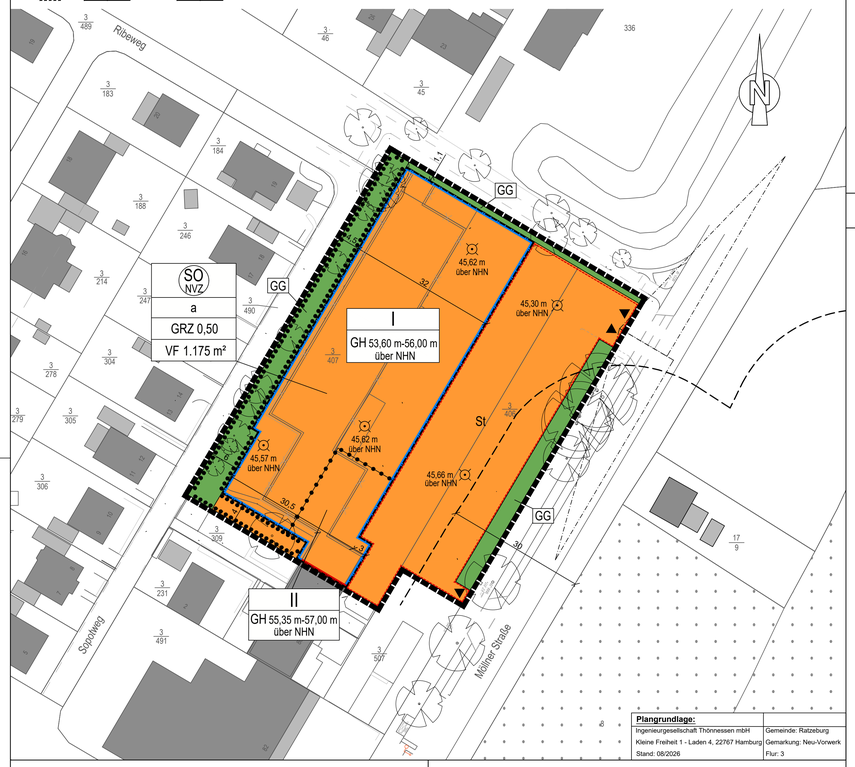
Satzung der Stadt Ratzeburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74
"Zwischen Möllner Straße, Barkenkamp und Sopotweg"

Teil A - Planzeichnung

M.1:500

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

0 5 10 20 30 40 50 m



Plangrundlage:	
Ingenieurgesellschaft Thönnessen mbH	Gemeinde: Ratzeburg
Kleine Freiheit 1 - Laden 4, 22767 Hamburg	Gemarkung: Neu-Vorwerk
Stand: 08/2026	Flur: 3

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO NVZ	Sonstiges Sondergebiet hier: Nahversorgungszentrum (NVZ)	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ 0,50	Grundflächenzahl	
GH 53,85m-56,00 m	Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull) s. auch Teil B -Text Ziff. 3	
VF	maximal zulässige Verkaufsfläche in m²	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	Baugrenze	
	Baulinie	
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein-/Ausfahrt	
	Einfahrt	
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
GG	Private Grünfläche Zweckbestimmung: Gliederungsgrün	
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen hier: Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
Nachrichtliche Übernahmen		§ 9 Abs. 6 BauGB
	Waldschutzstreifen (30 m)	§ 24 Abs. 2 LWaldG

Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorh. Flurstücksgrenze
- 407/3 Vorh. Flurstücksnummer
- Vorh. Gebäude außerhalb des Plangebietes
- Künftig entfallendes Gebäude
- Kronenbereich
- 45,30 m Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)
- Sichtdreieck
- Wald außerhalb des Plangebietes

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' (NVZ) gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.175 m² dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für den periodischen Bedarf mit untergeordneten Teilflächen für den aperiodischen Bedarf.

1.2 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' (NVZ) sind je Grundstück folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m²
- Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von max. 75 m²
- Schank- und Speisewirtschaften

2. Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ II)

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12,19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' (NVZ) kann der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestehende Orientierungswert für Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ II) von 0,95 überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

3.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' (NVZ) werden Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

3.2 Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt des Gebäudedaches (Dachhaut).

3.3 Eine Überschreitung der maximal festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie), Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile ist um bis zu 3,00 m zulässig.

4. Bauweise, Baugrenze, Baulinie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' (NVZ) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (o) mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind und der Mindestgrenzabstand auf dem Grundstück verringert werden kann, sofern die Abstandsflächen auf dem angrenzenden öffentlichen Grundstück nachgewiesen werden können. Zudem ist eine zwingende einseitige Grenzbebauung an der Baulinie zulässig.

5. Mindestgrundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' (NVZ) muss die Größe des Baugrundstückes mindestens 2.400 m² betragen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Lichtimmissionen in die angrenzenden Gehölzbestände sind durch abgeschirmte und nach unten strahlende Leuchtkörper zu vermeiden.

7. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

7.1 Auf der Fläche mit der Zweckbestimmung 'Stellplätze' (St) sind mindestens 4 standortgerechte, großkronige und dem Klimawandel angepasste Laubbäume der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt mit Drahtballen, 20 - 25 cm aus der GALK-Straßenbaumliste zu pflanzen bzw. zu erhalten. Von dieser Regelung kann abgewichen werden, wenn die Stellplatzanlage mit einer Anlage zur Nutzung solarer Energie überstellt wird.

7.2 Alle neu anzupflanzenden Bäume sind mit Baumgruben aus geeignetem Substrat mit mind. 12 m³ durchwurzelbarem Raum und einer mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsfläche / Baumscheibe von mind. 10 m² Fläche zu versehen und gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

7.3 Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

1. Werbeanlagen

1.1 Im Nahbereich der Zu- bzw. Ausfahrten des Einzelhandelsstandortes ist in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Gliederungsgrün' jeweils die Errichtung von einer freistehenden Werbestele mit einer max. Höhe von 4,0 m zulässig.

1.2 Fahnenmasten mit innenliegenden Zugseilen sind zu Werbezwecken auch in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Gliederungsgrün' außerhalb der dargestellten Kronen- und Traufbereiche zulässig.

2. Einheitliche Dach- und Fassadengestaltung

2.1 Fassaden

Für baulich zusammenhängende Gebäude ist die Wahl der Fassadenfarben zu mindestens 75 % des Gebäudes (ohne Verglasungen) einheitlich auszuführen. Die restlichen 25 % können von der gewählten Hauptfassadenfarbe abweichen. Unzulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten, verspiegelt wirkenden Gläsern.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachform

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind ausschließlich Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer zulässig.

2.2.2 Dachdeckung

Zulässig sind nur Dachdeckungen in den Farbtönen rot, rotbraun, grau oder anthrazit sowie begrünte Dächer mit lebenden Pflanzen. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Hochglänzende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.

Bei Flachdächern sind die Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung aus Moosen, Sedum-Arten und Kräutern zu versehen. Von einer Dachbegrünung gemäß der voran genannten Festsetzung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Beleuchtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme technischer Anlagen, wie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, dienen.

Dächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 15° sind mit einem Anteil von mindestens 10 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung aus Moosen, Sedum-Arten und Kräutern zu versehen.

Hinweise

1. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ratzeburg, Unter den Linden 1, 23909 Ratzeburg eingesehen werden.

2. Artenschutz

2.1 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Brutvögel sind sämtliche Maßnahmen zur Erschließung des Bebauungsplanes (Rodungen, Gehölzrückschnitte, Abtransport von Schnittgut, Gebäudeabrisse) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01.10. und 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Von dieser Regelung kann bzgl. des Gebäudeabrisses abgewichen werden, wenn unmittelbar im Vorfeld der Arbeiten fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine gebäudebewohnenden Brutvögel hier vorkommen.

2.2 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse ist vor dem Abriss bestehender Gebäude- und Gebäudeteile ein Negativnachweis durch einen qualifizierten Fachgutachter einzuholen. Wird in diesem Zusammenhang ein Fledermausbesatz festgestellt, sind artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

3. Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Ratzeburg ist anzuwenden.

Nr.	Nutzungsart / Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Davon Anteil Besucher-stellplätze in %	Zahl der Stellplätze für Fahrräder
3	Verkaufsstätten			
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m² Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 je Laden	90	1 je 80 m² Verkaufsfläche
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 je 50 m² Verkaufsfläche	90	1 je 100 m² Verkaufsfläche
3.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte	1 je 20 m² Verkaufsfläche	90	1 je 80 m² Verkaufsfläche

Quelle: Ausschnitt (Anlage 3) aus der Stellplatzsatzung / www.ratzeburg.de

4. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 26 EWKG)

Beim Neubau von Gebäuden sowie Renovierung eines Anteils von mehr als 10 % der Dachfläche von Nichtwohngebäuden ist auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren und zu betreiben.

5. Kronenbereiche

Die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind im tatsächlichen Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m von den in der Planzeichnung dargestellten Bäumen nur in Begleitung eines qualifizierten Baumsachverständigen zulässig.

6. Sichtdreieck

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit von jeder Bepflanzung und sonstigen Nutzung freizuhalten, sofern sie eine Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Fahrbahn überschreiten. Ausgenommen hiervon sind einzelne hochstämmige Bäume sofern der Kronensatz eine ausreichende Durchsicht gewährleistet.

7. Niederschlagswasserbeseitigung

Bei geeigneten Bodenverhältnissen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig und wird empfohlen. Bei einem Versiegelungsgrad von mehr als 35 % der Grundstücksfläche ist die Entsorgung des Niederschlagswassers der darüberhinausgehenden Flächenanteile in geeigneter Art und Weise auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ratzeburg vom ..... Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im 'Markt' am ..... und durch Bereitstellung im Internet am ..... erfolgt.

2. Auf Beschluss des Planungs-, Bau - und Umweltausschusses vom ..... wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung sowie der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet wurden in der Zeit vom ... bis einschließlich ... zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet unter "www.ratzeburg.de" in der Rubrik "Stadtentwicklung / Bauleitplanung / Planungen im Verfahren" nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und hat zusätzlich während der Veröffentlichungsfrist während der Öffnungszeiten der Stadt Ratzeburg öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung des Entwurfs im Internet wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per E-Mail an fd-planung@ratzeburg.de, bei Bedarf auch schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... im 'Markt' sowie durch Bereitstellung im Internet - ortsüblich bekannt gemacht. Zugleich wurden der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ratzeburg, den

Siegel ..... Bürgermeister

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom ....., in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

....., den

..... ÖBVI

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den

Siegel ..... Bürgermeister

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

Ratzeburg, den

Siegel ..... Bürgermeister

10. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und 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 ..... 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Ratzeburg, den

Siegel ..... Bürgermeister

Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Zwischen Möllner Straße, Barkenkamp und Sopotweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtskarte M.1:25000



Satzung der Stadt Ratzeburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74

"Zwischen Möllner Straße, Barkenkamp und Sopotweg"

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) § 4(1) § 4(2) § 3(2) § 4a(3) §10

Stand: 06.11.2026 / BH

GSP GOSCH & PRIEWE Ingenieurgesellschaft mbH Beratender Ingenieure (VBI)
23843 Bad Oldesloe
Poperdingstr.6
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

P-Nr.: 26/1755