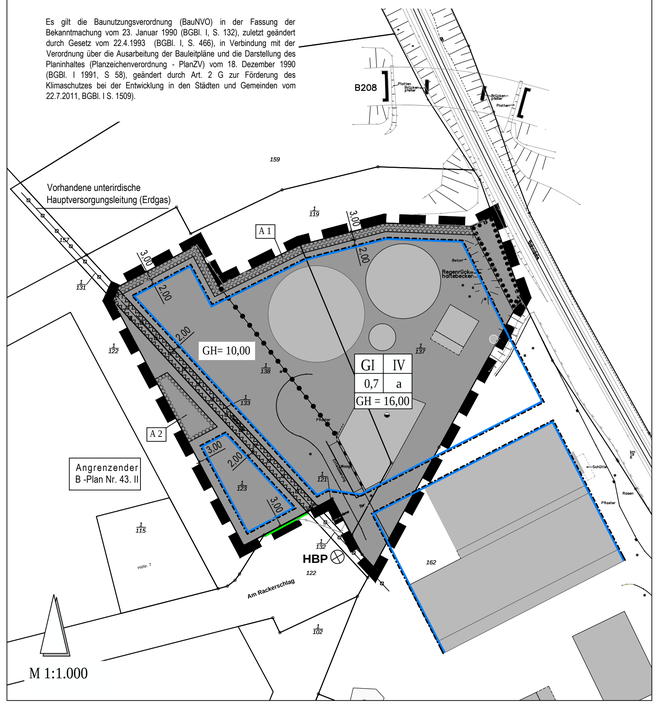
# PLANZEICHNUNG TEIL A

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).




M 1:1.000

# PLANZEICHENERKL RUNG

## I. FESTSETZUNGEN

**Art und MaÇ der baulichen Nutzung** — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

| | |
|---|---|
| GI | Industriegebiet - siehe hierzu Text Nr. 1 |
| IV | max. zulässige Zahl der Vollgeschosse |
| 0,7 | max. zulässige Grundflächenzahl - siehe hierzu Text Nr. 2 |
| GH = 16,00 | max. zulässige Gebäudehöhe - siehe hierzu Text Nr. 4 |

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

| | |
|---|---|
| | Baugrenze |
| a | abweichende Bauweise (Gebäudelängen über 50 m sind zulässig) - siehe hierzu Text Nr. 3 |

**StraÇenverkehrsfl°che** — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

| | |
|---|---|
| | Straßenbegrenzungslinie |

**Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen und Fl°chen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

| | |
|---|---|
| A 1 | Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe hierzu Text Nr. 5.2 und Nr. 5.3 |
| | Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe hierzu Text Nr. 5.1 |

**Sonstige Planzeichen**

| | |
|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen |
| | Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist - nicht überbaubare Gasleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) |
| | unterirdische Hauptversorgungsleitung (Erdgas) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) |

## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

| | |
|---|---|
| | Flurstücksgrenzen (vorhanden) |
| 1/137 | Flurstücksbezeichnung |
| | vorhandenes Gebäude |
| HBP | Höhenbezugspunkt - siehe hierzu Text Nr. 4 |

# TEXT - Teil B

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

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

2. MaÇ der baulichen Nutzung (Å 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit Å 19 Abs. 4 BauNVO)
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 und ¿berbaubare Grundst¿cksfl°chen (Å 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit Å 22 Abs. 4 BauNVO)

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

3.2 Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen östlich der von der Be-bauung freizuhaltenden Fläche auf dem Flurstück 1/133 um 2 m zulässig, wenn Belange der Leitungstrasse nicht beeinträchtigt werden.

4. Festsetzungen zur H°henlage Å 9 Abs. 2 BauGB
Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn der Straße "Am Rackerschlag" an dem in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP).

5. Gr¿nordnerische Festsetzung (Å 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Die vorhandene Gehölzanpflanzung im Nordosten ist auf Dauer zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang einzelner Gehölze durch standortgerechte heimische Gehölzanpflanzungen zu ersetzen.

5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen (A1 )an der nördlichen Grenze des Plangeltungsbe- reiches ist eine dreireihige Heckenpflanzung mit Laubbäumen als „Überhälter" zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Hierzu sind mit einem Abstand von ca. 10 m insgesamt 15 mittelkronige, standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der Anwachsphase gegen Wildverbiss einzuzäunen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch standortgerechte heimische Gehölzanpflanzungen zu ersetzen.

5.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen (A2) im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches sind 5 mittelkronige, standortgerechte heimische Laubbäume in eine vegetationsfähige Fläche von jeweils mindestens 12 m² zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, aufweisen.

6. Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 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 anthrazitfarbige Dacheindeckungen zu verwenden. Diese Festsetzung gilt nicht für in die Dachflächen integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Sonnenkollektoren. Zulässig sind außerdem begrünte Dächer.

## Pr°ambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Ratzeburg vom 14.09.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43, Teilbereich IV (Nr. 43.IV) "Biogasanlage" im Verfahren nach § 13a BauGB 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 18.05.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 06.06.2015 im "Ratzeburger Markt" und im Internet erfolgt.

2. Fr¿hzeitige Beteiligung der ¥ffentlichkeit
Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verzichtet.

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Planungs-, Bau und Umweltausschuss hat am 29.06.2015 den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 43, Teilbereich IV (Nr. 43.IV) mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. ¥ffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43, Teilbereich IV (Nr. 43.IV), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.07.2015 bis zum 14.08.2015 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 04.07.2015 durch Abdruck im „Ratzeburger Markt" und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Beh°rden und sonstigen Tr°ger °ffentlicher Belange gem°Ç Å 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 09.07.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ratzeburg, den 22.09.2015 (Siegel)

gez. Voß
(Bürgermeister)

6. Kataster
Der katastermäßige Bestand am 18.03.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Berkenthin, den 21.09.2015 (Siegel)

gez. Schneider
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

7. Pr¿fung der Anregungen und Bedenken
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 14.09.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 43, Teilbereich IV (Nr. 43.IV), bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B am 14.09.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den 22.09.2015 (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 22.09.2015 (Siegel)

gez. Voß
(Bürgermeister)

10. Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 43, Teilbereich IV (Nr. 43.IV) 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 23.09.2015 im „Ratzeburger 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 24.09.2015 in Kraft getreten.

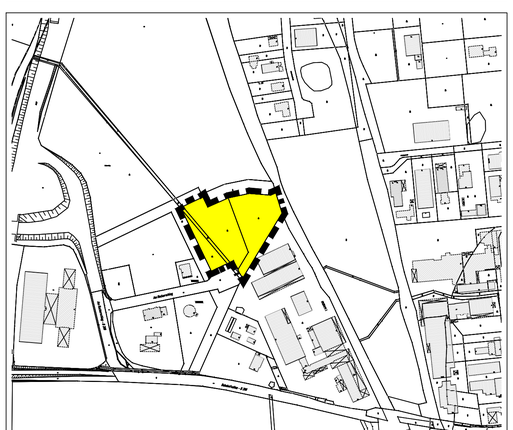
Ratzeburg, den 24.09.2015 (Siegel)

gez. Voß
(Bürgermeister)

# STADT RATZEBURG

## SATZUNG ¦BER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43, TEILBEREICH IV (Nr.43.IV)

"Biogasanlage" für den Bereich nordöstlich der Straße "Am Rackerschlag", östlich des Regenversickerungsbeckens, südlich der B 208 neu und westlich der Bahnstrecke (Flurstücke 1/223, 1/133, 1/137 und 1/138)




¦BERSICHTSPLAN


PLANWERKSTATT NORD
BÜRO FÜR STADTPLANUNG & PLANUNGSRECHT
DIPL. - ING. HERMANN S. FEENDERS
S T A D T P L A N E R

AM MOORWEG 13 , 21514 GÜSTER
TEL. 04158/890 277 FAX 890 276
EMAIL: info@planwerkstatt-nord.de


GÜSTER, DEN 17.09.2015

gez. Hermann S. Feenders
[PLANVERFASSER]

PLANSTAND

# SATZUNG