

Stadt Ratzeburg - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 „Fischerstraße 20“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften – TEXT –TEIL B

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

Es gilt der Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO.

Lediglich die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis Nr. 6 sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist zugunsten von Dachüberständen und untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkonen bis zu einer Tiefe von 1 m 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. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

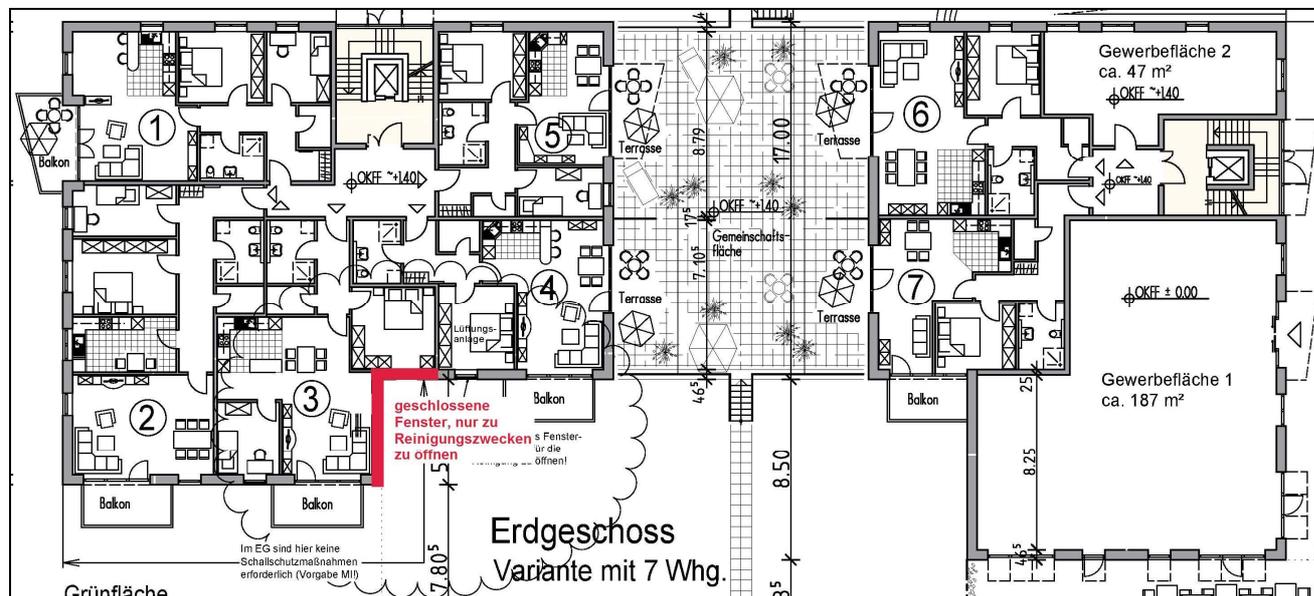
Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem südlich angrenzenden Kurpark sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

5. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

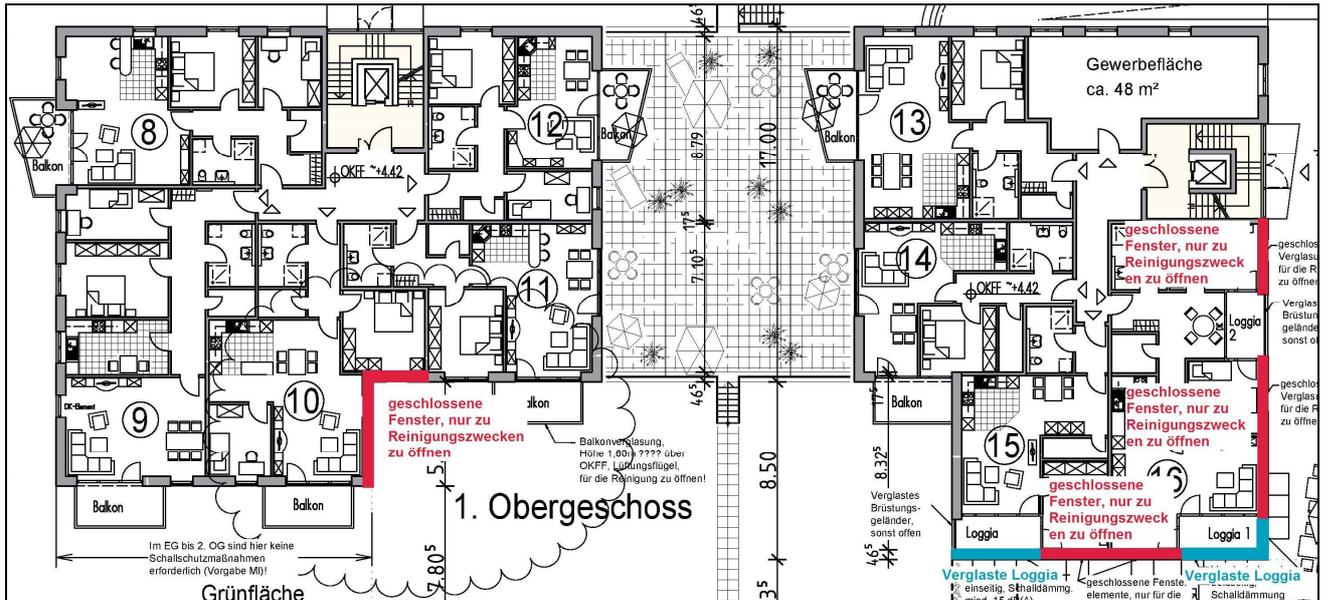
Zum Schutz vor Freizeitlärm sind bei dem Vorhaben geschossweise folgende konkrete Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen:

5.1 Erdgeschoss



Im Erdgeschoss sind an den gekennzeichneten rotmarkierten Fassaden ausschließlich Fenster zulässig, die lediglich zu Reinigungszwecken zu öffnen sind.

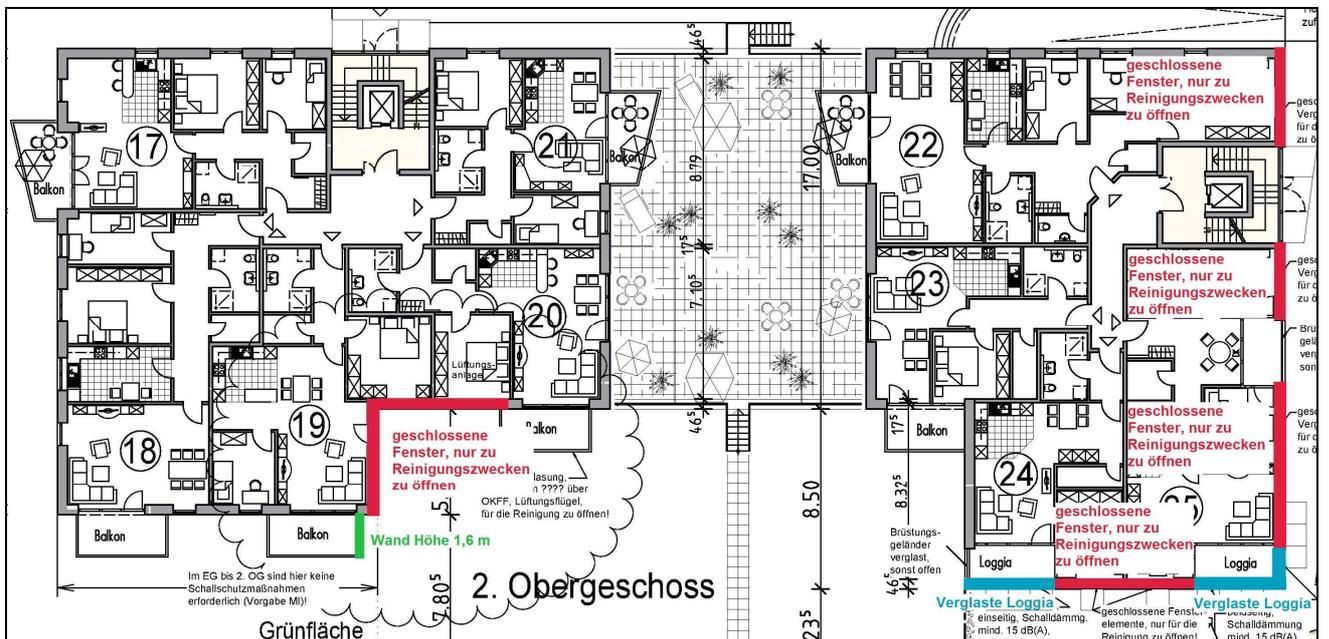
5.2 1. Obergeschoss



Im 1. Obergeschoss sind an den gekennzeichneten rotmarkierten Fassaden ausschließlich Fenster zulässig, die lediglich zu Reinigungszwecken zu öffnen sind.

An den blau markierten Fassadenbereichen sind verglaste Loggien zu errichten, deren Schalldämmung mindestens 15 dB(A) beträgt.

5.3 2. Obergeschoss

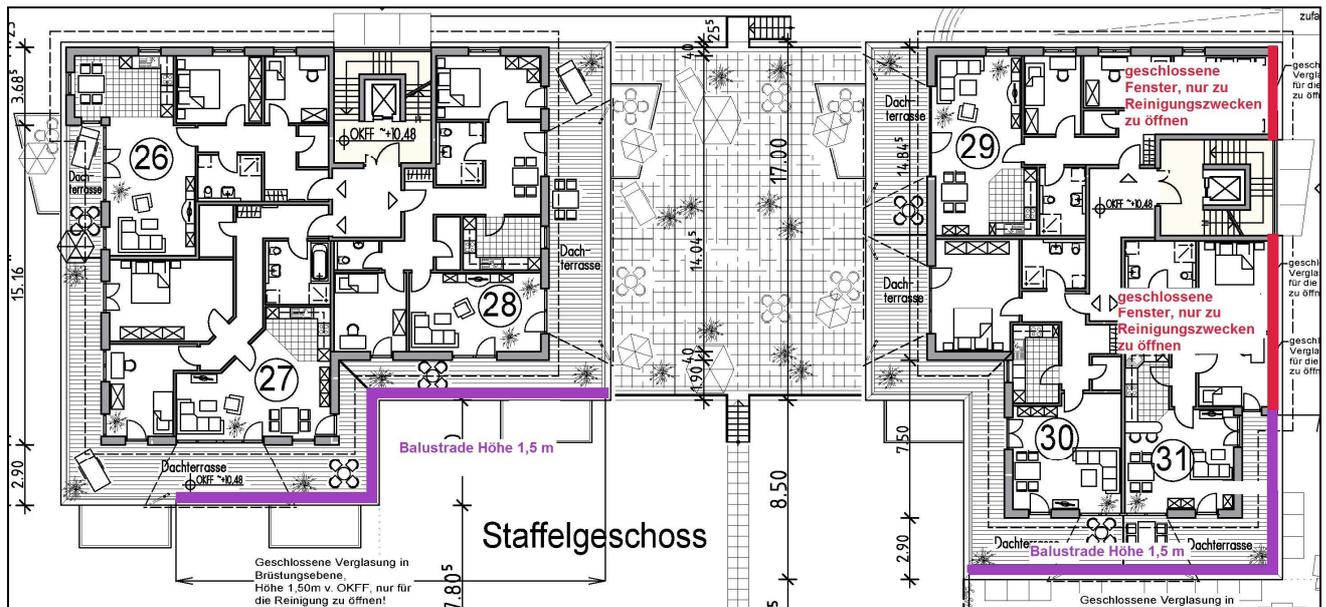


Im 2. Obergeschoss sind an den gekennzeichneten rotmarkierten Fassaden ausschließlich Fenster zulässig, die lediglich zu Reinigungszwecken zu öffnen sind.

An den blau markierten Fassadenbereichen sind verglaste Loggien zu errichten, deren Schalldämmung mindestens 15 dB(A) beträgt.

An der grünen Markierung ist eine 1,6 m hohe Wand über dem Bodenniveau des Balkons zu errichten.

5.4 Staffelgeschoss



Im Staffelgeschoss sind an den gekennzeichneten rotmarkierten Fassaden ausschließlich Fenster zulässig, die lediglich zu Reinigungszwecken zu öffnen sind.

An den lila markierten Seiten der Dachterrassen sind geschlossene Balustraden mit einer Höhe von 1,5 m über dem Bodenniveau der Dachterrasse zu errichten.

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

1. Dachformen

Als Dachformen sind ausschließlich geneigte Dächer in Form von Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.

2. Einfriedungen

Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich Laubhecken, auch in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. In Verbindung mit einem Maschendrahtzaun ist dieser an der von der öffentlichen Fläche abgewandten Seite aufzustellen.

Hinweis:

Abgesehen von den o.g. örtlichen Bauvorschriften zu Dachformen und Einfriedungen gilt die Ortsgestaltungssatzung für die Stadtinsel aus dem Jahre 2011.

Stand: Entwurf 30.11.2012