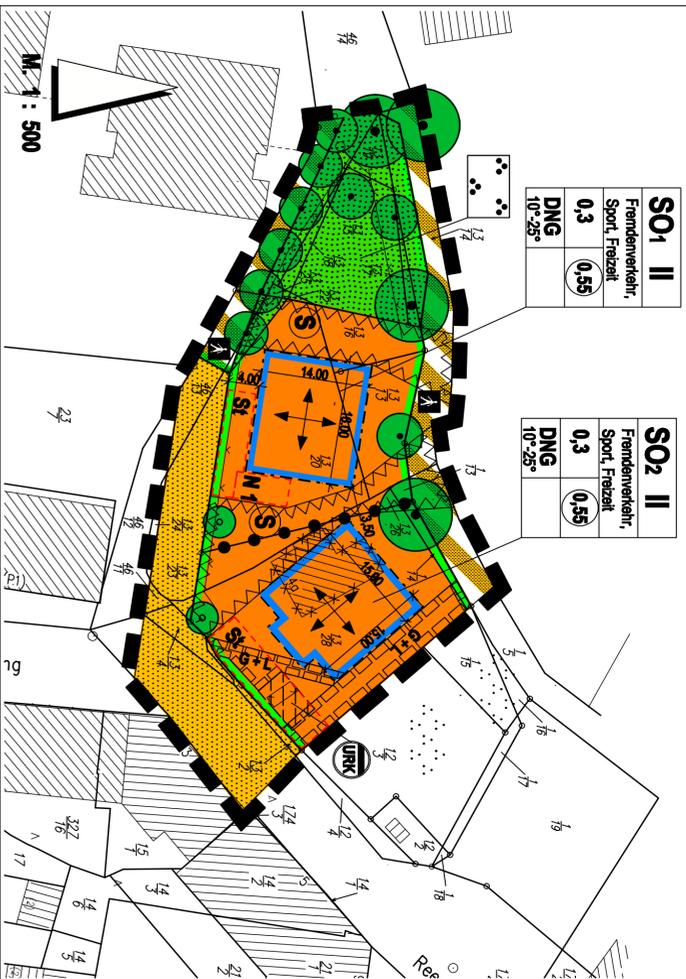


## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baumartungsverordnung (BaumVO) der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1980 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1983 (BGBl. I S. 488) in Anwendung der Parzelschneidverordnung (ParzV 80) vom 18.12.1980 (BGBl. I 1981 S. 99)



## Teil B (Text)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BaugB und BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB i. V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO)

Innenhalb der als sonstige Sondergebiete festgesetzten Flächen So 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr, Sport, Freizeit und Wohnen“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Im Gebiet SO 1
  - Freizeitsportbezogene Nutzungen wie z.B. Einrichtungen, die dem Sportbootfahren dienen, Segelschule, Bootvermietung, -in allen Geschossen
  - Wohnnutzung – ausschließlich im 1. OG und im Dachgeschoss (Stufengeschoss) sind insgesamt bis zu zwei Wohnungen zulässig. Im Erdgeschoss ist zusätzlich eine Ferienwohnung zulässig, die der sonstigen Nutzung deutlich untergeordnet sein muss.
- Im Gebiet SO 2
  - Einrichtungen der Gastronomie wie z.B. Restaurant, Café - in allen Geschossen
  - Wohnnutzung – ausschließlich im 1. OG und im Dachgeschoss (Stufengeschoss) sind insgesamt bis zu zwei Wohnungen zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB in Verbindung mit § 19 Abs.4 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugunsten der in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer GRZ von max. 0,6 zulässig.

#### 2.2 Die zulässige Gebäudelöhle (Firsthöhe) wird auf maximal 11 m über der Oberkante der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

#### 3. Nebenanlagen / Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BaugB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Terrassen und Zwergungen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innenhalb der Fläche NI1 ist ein Nebenanlage bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig.

#### 3.2 Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (St) zulässig. Sie sind wie auch Zufahrten und Zwergungen und Terrassen in wasserundurchlässiger Form herzustellen (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflasterungen in Sand mit hohem Fugenanteil). Garagen und überdeckte Stellplätze sind unzulässig.

#### 4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und deren Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BaugB)

Innenhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen („Stichtstreifen“) sind bauliche Anlagen jeglicher Art, auch Baugenehmigungsfreie Anlagen, nicht zulässig

#### 5. Öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 BaugB)

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist ausschließlich als Parkanlage mit extensiv gepflegten Rasenflächen und Großbäumen zu nutzen

#### 6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BaugB)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind „Linden (Tilia cordata „Greenspire“) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (3x verpflanzt) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume können von dem angegebenen Standort bis zu 10 m in jede Richtung entlang der südlichen Grenze abweichen.

6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichem Abgang sind sie durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Der gesamte Uferaum ist zu erhalten.

### II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BaugB i.V. mit § 92 Abs. 4 BaugB

#### 1. Dach

Dachbedeckungen sind nur aus Zink oder aus Ziegeln in roter oder rotbrauner Farbe zulässig. Glasene oder glänzende Dachplatten sind unzulässig.

#### 2. Fassade

Als Außenwandflächen sind zulässig

- Stichtmauerwerk nur aus roten oder rotbraunen Ziegelmauerwerk
- Putz
- Holz

Die Gestaltung der einzelnen Gebäudeteile ist aufeinander abzustimmen und sollte durch eine möglichst einheitliche Materialwahl dominiert werden.

(Die farbliche Gestaltung der Fassade und des Daches ist im Detail mit dem Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz beim Kreis Herzogtum Lauenburg abzustimmen – siehe hierzu Hinweis 7)

## Hinweise

1. Das gesamte Bfzangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich der eingetragenen Kulturdenkmale „ehemalige Lauenburgische Gelehrtenschule“ und „Tumhalle der ehemaligen Lauenburgischen Gelehrtenschule“. Die Gestaltung der Gebäude ist im Detail mit der unteren Denkmalschutzbehörde (Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz beim Kreis Herzogtum Lauenburg) abzustimmen.
1. Die weiteren Hinweise im Text – Teil B des B-Planes Nr. 50 gelten auch für diese Bebauungsplanänderung.

3. Die Festsetzungen im Text – Teil B des B-Planes Nr. 50, die sich auf den Sportboothafen beziehen, gelten weiterhin.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

#### Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB

<b>SO</b>	Sondergebiet – SO 1 / SO 2 – das ist ein Sondergebiet	Freizeitnutzung
0,3	Grundflächenmaß – das ist das Verhältnis von Grundfläche zu Grundstück	0,55
1	Zahl der zulässigen Vegetationshöhen	1
100	Prozent der Grünfläche, die für Grünflächen erhalten bleibt	100

#### Bestandteile, Baugrenzen, Bestuhle § 9 Abs. 1 Nr. 2 BaugB

	Baugrenze
	Bestuhle
	Bestuhle

#### Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BaugB

	Autobahn
	Landesstraße
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
	Radweg

#### Flächen für Versorgungseinrichtungen und Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BaugB

	Unterirdisches Regenrückhaltebecken
--	-------------------------------------

#### Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BaugB

	Öffentliche Grünfläche
	Parkanlage

#### Planungen, Nutzungsanforderungen, Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BaugB

- 
- 

#### Standard Symbole

	Grenze des städtischen Geltungsbereiches
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
	NI – das ist ein Sondergebiet
	NI-Gebiet und Liegenschaften im Liegenschaftsregister
	Anpassung der Gebiete SO1 und SO2
	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Planungsgrenze (bestimmend)
	Planungsgrenze (nicht bestimmend)
	Verbotene Bebauung
	Unfähig erhaltende Gebäude

#### Planumbeleg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BaugB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 18.09.2006 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Segelschule/ Inselflause“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) – erlassen:

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ausschusses für Bau und Umwelt vom 08.02.2006. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Markt am 23.02.2006 erfolgt.

#### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verzichtet.

#### 3. Beteiligung der Behörden

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.2006 und vom 12.04.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

#### 4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Bau und Umwelt hat am 03.04.2006 den Entwurf dem Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

#### 5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom 18.04.2006 bis zum 26.05.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BaugB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.04.2006 im Markt ortsbüchlich bekanntgemacht.

#### Ratzeburg, den 10.10.2006

gez. Zietzen  
Bürgermeister

#### 6. Kataster

Der katastermäßige Bestand am 14.03.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschönigt.

Lübbeck, den 9.10.2006  
gez. K. Kummer  
(Vermessungsstf. Lübeck)

#### 7. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Stadtvertretung hat die vorgeschlagenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 18.09.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

#### 8. Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, am 18.09.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung sowie den Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den 10.10.2006  
gez. Zietzen  
Bürgermeister

#### 9. Außerfertigung

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiernit außerfertigt und ist bekannt zu machen.

Ratzeburg, den 10.10.2006  
gez. Zietzen  
Bürgermeister

#### 10. Bekanntmachung

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechstunden von allen interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 14.10.2006 im Markt öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertagung von Vorschriften einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BaugB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 14 BaugB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 15.10.2006 in Kraft getreten.

Ratzeburg, den 16.10.2006  
gez. Zietzen  
Bürgermeister

## STADT RATZEBURG

### Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50

#### „Segelschule / Inselflause“ - zwischen Reeperbahn und Ratzeburger See



## PLANRUND SATZUNG

PLANRUND SATZUNG