

# Stadt Ratzeburg Bebauungsplan Nr. 43.IV

## TEXT – Teil B

### 1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 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. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)**

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

### 4. **Festsetzungen zur Höhenlage § 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. **Grünordnerische Festsetzung (§ 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 Gehölzanpflanzungen zu ersetzen.

5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen (**A1**) an der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches 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 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 mindestens 12 m<sup>2</sup> 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 anthrazit-farbige Dacheindeckungen zu verwenden. Diese Festsetzung gilt nicht für in die Dachflächen integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Sonnenkollektoren. Zulässig sind außerdem begrünte Dächer.

Stand: 16.06.2015 (Vorlage für den Entwurfsbeschluss)