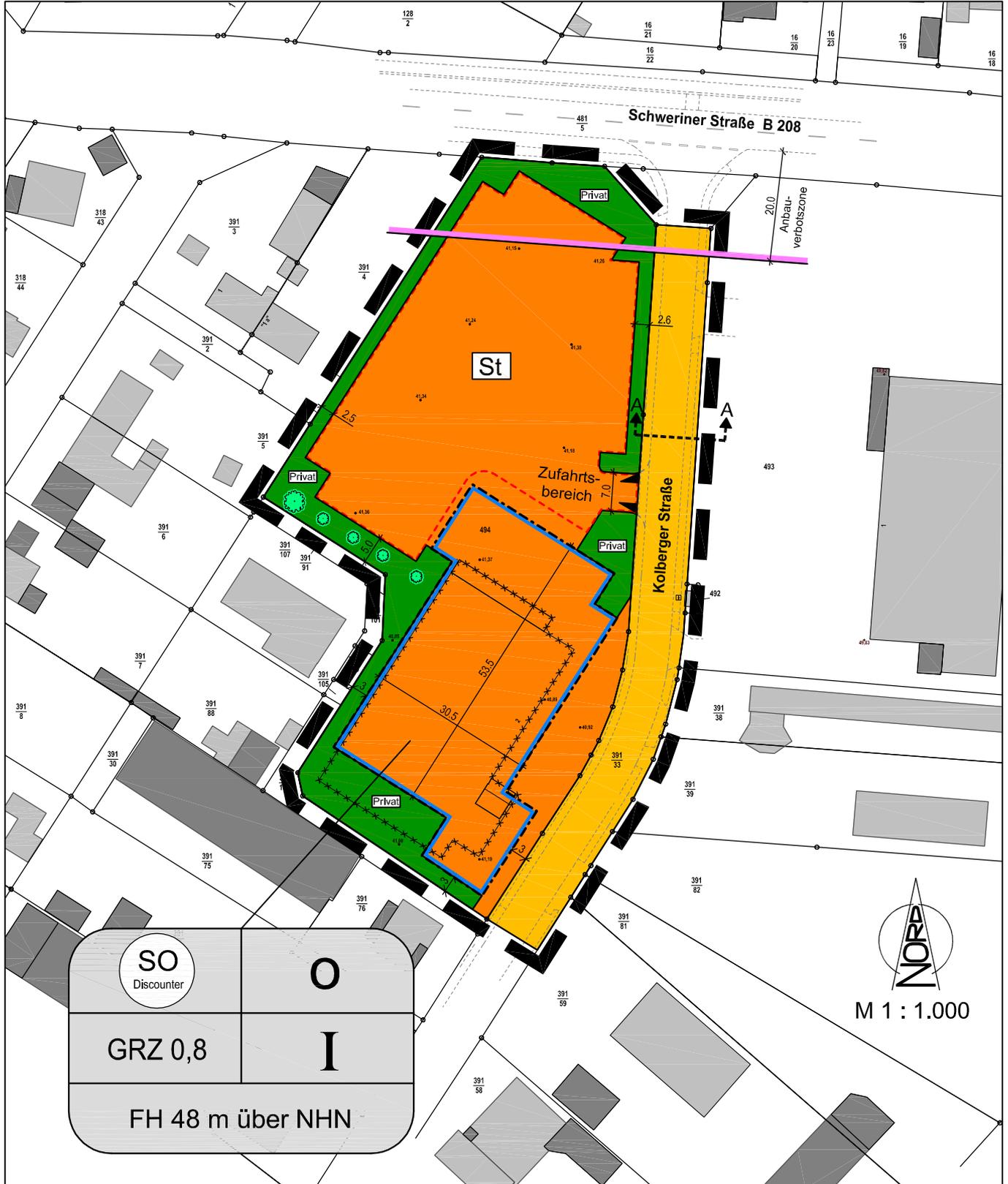


# Stadt Ratzeburg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12

für das Grundstück 'Kolberger Straße 2' - Aldi-Markt - südlich  
'Schweriner Straße', westlich 'Kolberger Straße'

ENTWURF: 03.05.2016



# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

ENTWURF: 03.05.2016

PLANZEICHEN

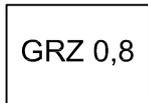
ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sonstige Sondergebiete  
Zweckbestimmung: "Discounter"  
(§ 11 BauNVO)

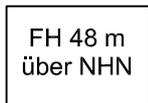
2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 20 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,  
als Höchstmaß:  
Firsthöhe z.B. FH 48 m über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

6. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



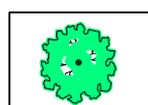
Einfahrtsbereich  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Zweckbestimmung:  
Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen  
für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung  
von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Bäume erhalten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

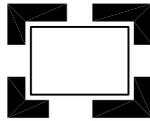
# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

ENTWURF: 03.05.2016

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

## 15. Sonstige Planzeichen

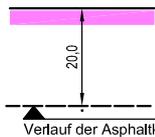


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



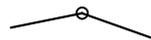
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

## 16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Anbauverbotszone nach FStrG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1  
(Abstand = 20 m von der Fahrbahnkante der B 208 gemessen )

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze

494

Flurstücksbezeichnung

41,34

vorhandene Geländehöhen



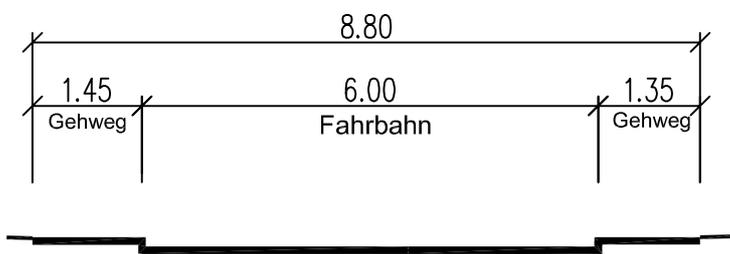
entfallene bauliche Anlage

## III. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	

## SYSTEMSCHNITT M. 1:100

### SCHNITT A - A



# TEXT (Teil B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

### 01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6, § 6 und § 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Discounter“ sind nur zulässig:

- 1 Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup>, wobei der Anteil des branchenüblichen Begleitsortiments max. 20 % der Verkaufsfläche betragen darf,
- Elektrotankstellen.

### 02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.

### 03. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

### 04. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen sind im Bereich der Grundstückszufahrt an der 'Kolberger Straße' und im Norden an der 'Schweriner Straße' je ein freistehender Werbeträger (Pylon) mit einer maximalen Höhe von 7,0 m über der jeweiligen Fahrbahnmitte der angrenzenden Straße zulässig.

### 05. Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen (Empfehlung: Hainbuche [Carpinus betulus], Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe).

## B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

### 01. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Die festgesetzte Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen.

**02. Werbeanlagen**

Werbeanlagen an der Südwest- und Nordwestseite des Gebäudes sind unzulässig. Am und auf den übrigen Seiten des Gebäudes angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 04).

**C. Hinweise**

**01. Bodendenkmale**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

**02. Altlasten**

Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M 20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst: Abfall und Bodenschutz, ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.