

An den Geltungsbereich unmittelbar angrenzendes gesetzlich geschütztes Biotop. § 30 Knick bzw. Redder im Bereich der stillgelegten Bahnstrecke (pot. geschützt gem. § 21 Abs. 1 Ziffer 4 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Ziffer 4 BNatSchG) - vgl. auch Biotopkartierung. Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg.

An den Geltungsbereich unmittelbar angrenzendes gesetzlich geschütztes Biotop (pot. geschützt) Alle in der Heinrich-Hertz-Straße § 21 Abs. 1 Ziffer 3 gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Ziffer 3 BNatSchG.



**Satzung der Stadt Ratzeburg**

**über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69**

"zwischen Heinrich-Hertz-Straße, Gutenbergstraße und Max-Planck-Straße"

S.1

Stand: 06.09.2016

**GSP** Ingenieurgesellschaft mbH  
 23843 Bad Oldesloe  
 Paperberg 4  
 Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0  
 Fax : 0 45 31 / 67 07 79  
 Gosch-Schreyer-Partner Beratende Ingenieure (VBI) E-mail: oldesloe@gsp-ig.de

**Satzung der Stadt Ratzeburg**  
**über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69**  
 "zwischen Heinrich-Hertz-Straße, Gutenbergsstraße und Max-Planck-Straße"

# Planzeichenerklärung

## Planzeichen Erläuterungen

## Rechtsgrundlagen

### Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB



Sonstiges Sondergebiet  
hier: Einzelhandel

§ 11 BauNVO



Gewerbegebiete

§ 8 BauNVO

#### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB  
§ 16 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

FH Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über NHN (Normalhöhennull)

VK Verkaufsfläche

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr.2 BauGB  
§ 22 und § 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise



Baugrenze

#### Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB



Straßenverkehrsflächen



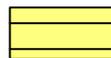
Straßenbegrenzungslinie



Einfahrt / Ausfahrt

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

§ 9 (1) Nr.12, 14  
und (6) BauGB



Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Zweckbestimmung:



Wertstoffsammelstelle

#### Grünflächen

§ 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB



Private Grünfläche

Zweckbestimmung:



Gestaltungs- und Schutzgrün

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr.20, 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen  
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 (1) Nr.25b BauGB

Zweckbestimmung:



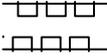
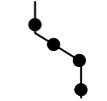
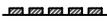
Siedlungsgehölz



Erhaltung von Bäumen

**Satzung der Stadt Ratzeburg  
über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69**  
"zwischen Heinrich-Hertz-Straße, Gutenbergsstraße und Max-Planck-Straße"

**Sonstige Planzeichen**

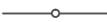
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) Nr.4, 22 BauGB
St	Stellplätze	
VS	Versickerungsbecken	
	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastete Fläche zugunsten Flurstück 64	§ 9 (1) Nr.21 BauG
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
	möglicher Standortbereich für einen freistehenden Werbepolygon	§ 84 LBO

**Nachrichtliche Übernahmen**

**§ 9 (6) BauGB**

	Waldschutzstreifen	§ 24 (2) LWaldG
--	--------------------	-----------------

**Darstellungen ohne Normcharakter**

	vorh. Flurstücksgrenze	
$\frac{51}{7}$	vorh. Flurstücksnummer	
	vorh. Gebäude	
	vorh. Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs	
	künftig entfallendes Gebäude	
	Oberkante Gelände in ..... m über NHN (Normalhöhennull)	
	Kronenbereich	

**Satzung der Stadt Ratzeburg  
über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69  
"zwischen Heinrich-Hertz-Straße, Gutenbergstraße und Max-Planck-Straße"**

## Teil B - Text

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8, 11 und 16 BauNVO)**
  - 1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“
    - 1.1.1. Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEzH) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für den vorwiegend periodischen Bedarf mit untergeordneten Teilflächen für den aperiodischen Bedarf mit einer Gesamtverkaufsfläche von **4.400 m<sup>2</sup>**.
    - 1.1.2. In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEzH) ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 2.200 m<sup>2</sup>, ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 1.200 m<sup>2</sup> sowie folgende ergänzende Nutzungen ebenfalls zulässig:
      - Lebensmittelhandwerk, Gastronomie
      - Drogerien, Apotheken
      - Dienstleistungsbetriebe
      - Gebäude und Räume für freie Berufe
      - kleinflächige Einzelhandelsbetriebe
      - Anlagen und Einrichtungen für Freizeit
      - Büros, Praxen
    - 1.1.3 In dem Sonstigen Sondergebiet ist ein Textildiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 800 m<sup>2</sup> i.V.m. Ziffer 2 zulässig.
    - 1.1.4 Zusätzlich zu den oben genannten Verkaufsflächen sind temporär ortsveränderliche Verkaufsflächen im Außenbereich bis maximal 100 m<sup>2</sup> in dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEzH) zulässig. Diese Verkaufsfläche wird nicht auf die v.g. beschriebene maximale Verkaufsfläche von 2.200 m<sup>2</sup> des Lebensmittelvollsortimenters sowie die 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes innerhalb der ortsunveränderlichen baulichen Anlagen angerechnet und ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
    - 1.1.5 In dem Gewerbegebiet (GE) ist die Unterbringung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> zulässig.
    - 1.1.6 In dem Gewerbegebiet (GE) sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  2. **Zeitlich begrenzte Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
    - 2.1 Die Nutzung des innerhalb des Sonstigen Sondergebietes bestehenden Textildiscountmarktes ist nur so lange zulässig, bis der bestehende zeitlich befristete Mietvertrag (bis zum 30.11.2033) für die betreffenden Räumlichkeiten abläuft.
    - 2.2 Nach Aufgabe des Textildiscountmarktes ist eine Nutzung der v.g. Flächen entsprechend der gemäß Ziffer 1.1.2 ergänzenden Nutzungen zulässig.
  3. **Ausschluss von Warensortimenten (§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)**
    - 3.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEzH) ist der Verkauf von Waren im Sinne der Nr. 3.3 als Randsortimente auf einer den übrigen Verkaufsflächen des Betriebes deutlich untergeordneten Fläche von maximal 10 % der Verkaufsflächen zulässig.
    - 3.2 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) ist der Verkauf von Waren im Sinne der Nr. 3.3 als Randsortimente auf einer den übrigen Verkaufsflächen des Betriebes deutlich untergeordneten Fläche von maximal 10 % der Verkaufsflächen ausnahmsweise zulässig.
    - 3.3 Die folgenden Sortimente sind für das Stadtzentrum Ratzeburg von stark zentrentragender Bedeutung:
      - Oberbekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Uhren/Schmuck/ Optik.

**Satzung der Stadt Ratzeburg  
über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69  
"zwischen Heinrich-Hertz-Straße, Gutenbergsstraße und Max-Planck-Straße"**

**4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)**

- 4.1 Die maximal festgesetzten Firsthöhen (FHmax) sowie für die maximale Höhe der Werbeanlagen werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN).
- 4.2 Grundsätzlich gelten die, in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen (FHmax) und Anlagenhöhen (siehe Ziffer 9). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:
- 4.3 Von der festgesetzten Firsthöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe (FHmax) um bis zu 2,00 m zulässig.

**5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)**

- 5.1 In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEzH) sowie dem Gewerbegebiet (GE) sind in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge über 50,0 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 5.2 In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEzH) ist in der abweichenden Bauweise innerhalb des Baufensters die Errichtung von Gebäuden ohne gesetzliche Abstandsflächen zueinander zulässig.
- 5.2.1 Entlang der südlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 147 ist die Errichtung von Gebäuden ohne die gesetzlichen Grenz- und Abstandsflächen zulässig.
- 5.3 In dem Gewerbegebiet (GE) ist die Errichtung von Gebäuden ohne bzw. mit verringerten gesetzlichen Grenz- und Abstandsflächen entsprechend der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baugrenzen zulässig.

**6. Mindestgrundstücksgröße (§ 19 Abs. 3 BauGB)**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" muss die Größe des Baugrundstückes mindestens 14.800 m<sup>2</sup> betragen.

**7. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

- 7.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Sondergebietes (SO) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.
- 7.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Gewerbegebietes (GE) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.

**8. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB**

- 8.1 Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Stellplätze‘ ist je angefangene 10 Stellplätze innerhalb dieser Fläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Bei den Baumpflanzungen ist untereinander sowie gegenüber zum Erhalt festgesetzten Siedlungsgehölzen ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

Durch offene und begrünte Baumscheiben bzw. alternativ durch baulich-konstruktive Maßnahmen ist je Baum ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu sichern.

Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen gegenüber Anfahrtschäden zu sichern.

Die Mindestqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mDb, ew, 16-18 oder gleichwertig.

**Satzung der Stadt Ratzeburg  
über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69  
"zwischen Heinrich-Hertz-Straße, Gutenbergsstraße und Max-Planck-Straße"**

8.2 Bei zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind Maßnahmen zur Entfernung, Zerstörung, Schädigung oder wesentlichen Änderung der Gestalt unzulässig.

Hiervon sind folgende Ausnahmen zulässig:

wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann;

- a) oder wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise und mit zumutbarem Aufwand zu beheben sind;
- b) oder wenn ein Baum krank ist und die ökologische sowie orts- und landschaftsgestalterische Funktion weitgehend verloren hat und die Erhaltung auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses daran mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist;
- c) und wenn artenschutzrechtliche Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG dem nicht entgegenstehen.

Entfernte Bäume sind auf dem jeweiligen Grundstück durch Pflanzung eines standortgerechten Laubbaumes in folgender Mindestqualität zu ersetzen: Hochstamm 3xv, mDb., 12-14 cm Stammumfang

Vorhandene, nicht zum Erhalt oder zum Anpflanzen festgesetzte Bäume auf dem Grundstück, die die o.g. Anforderungen erfüllen, können hierbei angerechnet werden.

8.3 Die innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung ‚Siedlungsgehölz‘ vorhandenen standortheimischen Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Nichtstandortheimische Gehölze dürfen beseitigt werden.

Bei Abgang oder Beseitigung von Gehölzen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamteindruck zu erzielen.

#### **9. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

9.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht.

9.2 Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist außerhalb der Betriebszeiten abzuschalten.

9.3 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEzH) ist die Überschreitung der festgesetzten Firsthöhen durch Werbeanlagen im Bereich der Dachflächen um bis zu 2,00 m zulässig.

9.4 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEzH) sind im Bereich der Heinrich-Hertz-Straße insgesamt 2 Werbepylonen mit mehreren Werbetafeln für die Einzelhandelsnutzungen des sonstigen Sondergebietes (SOEzH) bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 51,00 m ü.NHN. zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlage wird gemessen über Normalhöhennull bis zur Oberkante der freistehenden Werbeanlage.

9.5 In dem Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer Gesamthöhe von 56,50 m ü.NHN. innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) markierten Bereiches zulässig.

9.6 Freistehende Werbepylonen im rückwärtigen Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEzH) zum Flurstück 167 sind unzulässig.

9.7 Hinweisschilder für die Lage der Zu- und Ausfahrten sind in den entsprechenden Nahbereichen zulässig.

9.8 Fahnenmasten mit innenliegenden Zugseilen sind zu Werbezwecken zulässig.

9.9 Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gestaltungs- und Schutzgrün ist nur außerhalb des Kronenbereiches der zum Erhalt festgesetzten Bäume zulässig.

#### **Hinweise:**

- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ratzeburg, Unter den Linden 1, 23909 Ratzeburg, eingesehen werden.
- Der hohe Publikumsverkehr durch Nutzer der Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter im Umfeld des Betriebsbereiches des Pflanzenschutzmittel-lagers der Fa. ATR Ratzeburg stellt eine schutzbedürftige Personengruppe im Sinne Art. 12 Seveso II RL dar. Das Personal der Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter ist einmal jährlich über das richtige Verhalten im Falle eines Störfalles (Brand im benachbarten Betriebsbereich) zu informieren. In die Informationskette ist auch der Kundenparkplatz einzubeziehen.

**S. 6**

Stand: 06.09.2016