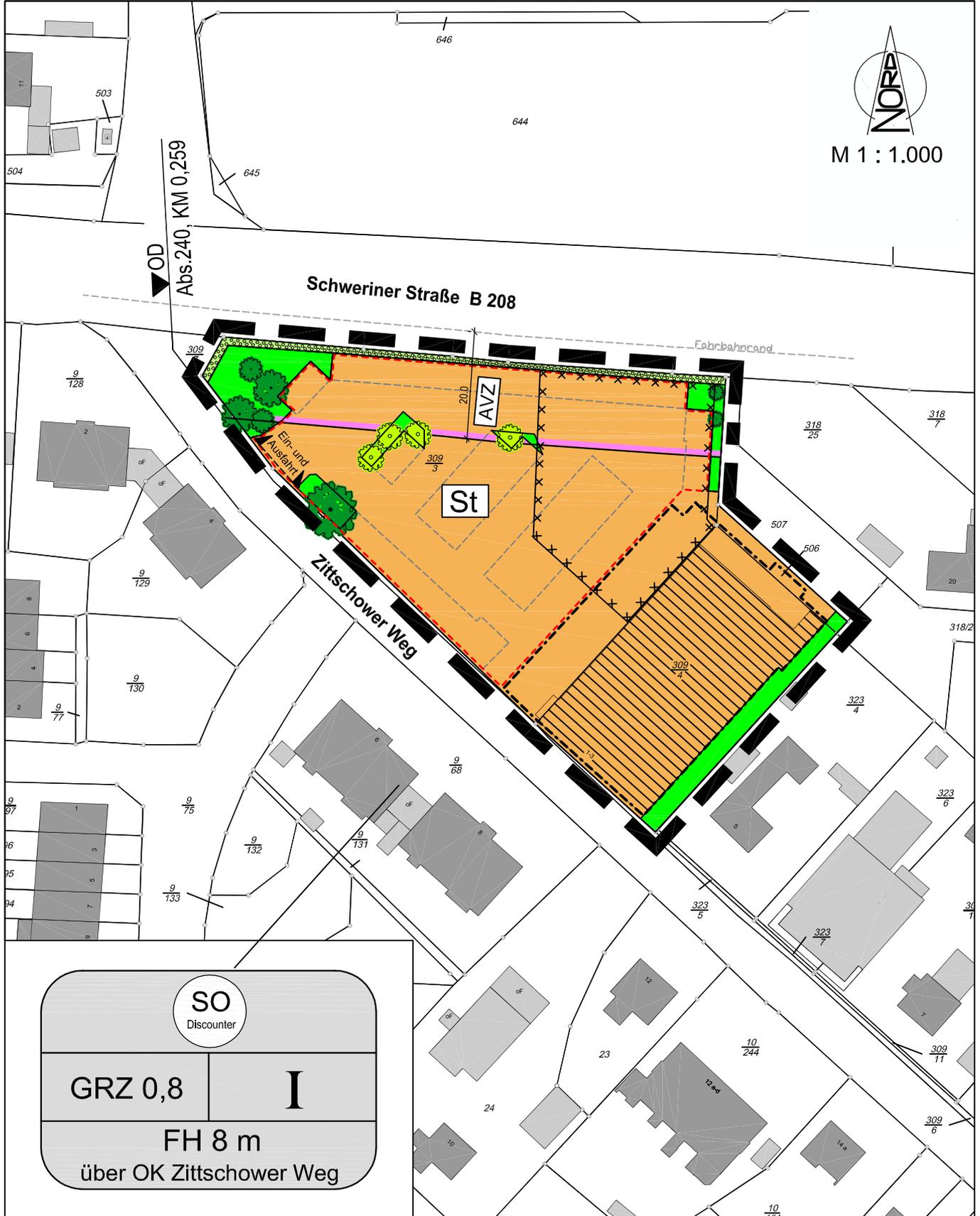


# Stadt Ratzeburg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13

für das Grundstück 'Zittschower Weg 1 - 3' - Penny Markt -  
südlich 'Schweriner Straße', östlich 'Zittschower Weg'

**SATZUNG: 12. Juli 2017**



# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN      ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

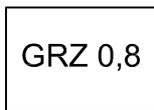
## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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 8 m über Oberkante Zittschower Weg

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)



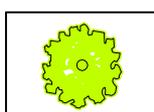
Einfahrtsbereich  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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



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)

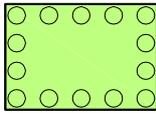


Bäume anpflanzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN      ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

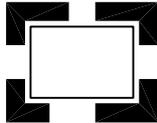


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
sonstige Bepflanzungen  
hier: Hecke anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

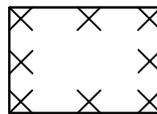


Bäume erhalten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

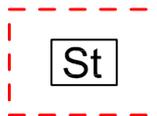
## 15. Sonstige Planzeichen



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

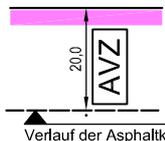


Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich  
mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)



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

## 16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



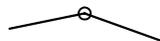
Anbauverbotszone nach FStrG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1  
(Abstand = 20 m von der Fahrbahnkante der B 208 gemessen )



Ortsdurchfahrt mit Kilometerangabe

Abs.240, KM 0,259

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze

$\frac{309}{3}$

Flurstücksbezeichnung



vorhandene bauliche Anlage



vorgesehene Stellplatzreihen

## III. Nutzungsschablone

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

# 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 1.000 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)

- a) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.
- b) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.

### 03. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen sind im Bereich der Grundstückszufahrt an dem 'Zittschower Weg' 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.

### 04. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zum Anpflanzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. (Empfehlung für die insgesamt vier neu anzupflanzenden Bäume: Hainbuche [*Carpinus betulus*], Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe.) Die anzupflanzenden Bäume sind - ebenso wie die zum Erhalt festgesetzten Bäume - dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- b) Das Plangebiet ist an der Grundstücksgrenze zur Schweriner Straße (B 208) durch dichte Anpflanzung einer Hecke aus Laubgehölzen von mindestens 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der B 208, wirksam abzuschirmen (Empfehlung: Rotbuchenhecke [*Fagus sylvatica*], in der Qualität als Heckenpflanze, 2 x verpflanzt mit Ballen, 80 - 100 cm, zweireihig, im Abstand von 0,60 m versetzt gepflanzt, 3 - 4 Pflanzen/lfm). Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, so dass Verkehrsteilnehmer auf der B 208 nicht geblendet werden.

**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 Südost- und Nordostseite 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 03).

**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**

Im Plangebiet befindet sich ein Altlastenbereich, der beim Bau des Penny-Marktes versiegelt wurde. Der Anbau des Gebäudes wird in diesem Bereich auf Pfähle gestützt, sodass die vorhandene Versiegelung der Fläche gewährleistet bleibt.

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.