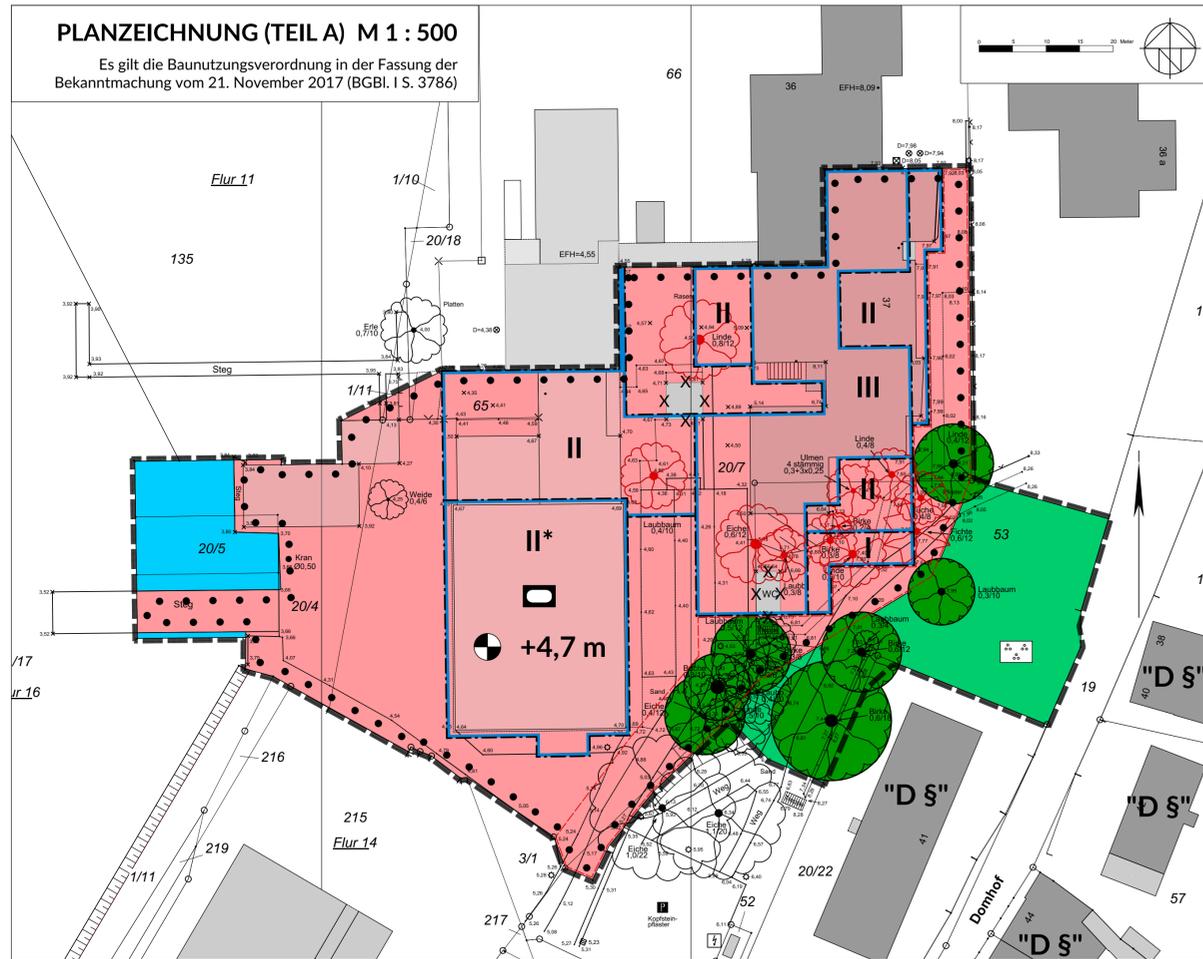


SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 82 "Ruderakademie"

Für den Bereich: "westlich Domhof, östlich Ratzeburger See" mit örtlichen Bauvorschriften

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

I. Festsetzungen

	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Fläche für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
„III“	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
	Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche Parkanlage	
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Wasserflächen	
	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Baum, dauerhaft zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen in denen Nebenanlagen unzulässig sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN)	
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
„z.B. 20/7“	Flurstücksbezeichnung	
	Bestandsgebäude	
	Bestandsgebäude, entfallend	
	Bäume, entfallend	
	III. Nachrichtliche Übernahme	
"D S"	Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt) als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung mit Denkmalschutzbereich mit Auswirkung auf die Fläche für Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 6 BauGB

TEXT TEIL B

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind in den Bereichen mit festgesetzten Geschossigkeiten folgende Gebäudehöhen zulässig:

I	=	4 m
II	=	8 m
II*	=	12,5 m
III	=	11,5 m

1.2 Die Gebäudehöhe ist zwischen dem höchsten Punkt der Oberkante der Dachhaut und mit +0,00 m auf dem festgesetzten Höhenbezugspunkt zu messen. (§ 18 Abs. 1 BauGB).

1.3 Die in 1.1 festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für untergeordnete technische Anlagen um bis zu einen Meter überschritten werden. Dies sind beispielsweise Fahrstühle und deren Betriebsrichtungen, Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Anlagen für die Gewinnung oder Nutzung regenerativer Energien.

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2.1 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienender Gebäude und Anlagen ist die Errichtung von Gebäuden zulässig, die folgenden sportlichen Nutzungen dienen:

- Sportanlagen zu Gunsten des Wassersports
- Trainings- und Leistungszentren mit Beherbergungsfunktion
- Sportakademien und -internate
- Sporthallen

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

3.1 Innerhalb öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage ist die Anlage von Wegen und das Aufstellen von Stadtmobiliar zulässig.

4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichem Abgang sind diese durch eine der nachfolgend genannten Arten zu ersetzen:

- Gleditsia triacanthos 'Skyline'
- Fagus sylvatica / Rot-Buche
- Quercus robur / Stiel-Eiche
- Tilia cordata / Winter-Linde
- Acer pseudoplatanus / Berg-Ahorn
- Carpinus betulus / Hainbuche

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

1. Ortsgestaltungssatzung

1.1 Die Ortsgestaltungssatzung für die Inselstadt Ratzeburg in der Neufassung von 2011 findet innerhalb des Plangeltungsbereichs keine Anwendung.

Hinweise

Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen
Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermause zu vermeiden, ist ein Gebäudeabbruch ausschließlich vom 01.12. - 28.02. eines Jahres zulässig. Ein Abriss ist darüber hinaus zulässig, wenn der Gebäudeabbruch ausschließlich zur Tageszeit stattfindet und ein Anstrahlen der Ein- und Ausflughöhlen ausgeschlossen und die Freihaltung des Anflugbereiches von Fledermausquartieren gewährleistet wird.

Beleuchtung

Zur Beleuchtung dürfen ausschließlich fledermausfreundliche Leuchtmittel Verwendung finden. Diese sind so auszurichten, dass ein Abstrahlen in Richtung des Fledermaushabitats verhindert wird. Es sind Leuchtmittel zu verwenden, die eine geringe Lockwirkung auf Insekten aufweisen (z.B. LED).

Baumfällungen

Baumfällungen sind nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit und somit außerhalb der der Vogelbrutzeit zulässig. Ausnahmen hiervon sind nur nach Kontrolle auf aktuellen Besatz durch artenschutzrelevante Arten vor der Fällung möglich.

Fassaden

Größere Glasfronten sowie transparente Gebäudeteile sind mittels flächiger Markierungen durch beispielsweise Streifen oder Punktraster oder durch den Einsatz von halbdurchlässigen Materialien in der Durchsicht zu reduzieren. Deren Spiegelwirkungen ist mittels Verwendung spezieller Gläser (z.B. ORNILUX - Glas) zu reduzieren.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet oder dessen direktem Umfeld sind fünf Vogelstühnhöhlen fachgerecht anzubringen. Die Anbringung hat in dem Jahr vor Beginn des Bauvorhabens vor dem 01.03. zu erfolgen.

Baumschutz

Zum Baumschutz sind bei Baumaßnahmen die DIN 18920 und die RAS-LP 4 (Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten. Zum Schutz sind die betroffenen Vegetationsflächen und die zum Erhalt vorgesehenen Bäume mit Schutzzäunen und Stammschutzvorrichtungen vor Baubeeinträchtigungen während der Baumaßnahme zu schützen.

Brandschutz

Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend der Vorschriften der Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr vorzusehen.

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich des Domhofes und den nahegelegenen Denkmälern Domkaserne und Predigerwitwenhaus. Sämtliche geplante Veränderungen in diesem Bereich, die geeignet sind, den Eindruck der Denkmäler wesentlich zu beeinträchtigen, bedürfen gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG der denkmalrechtlichen Genehmigung. Dies gilt auch für ggf. baurechtlich genehmigungsfreie Nebenanlagen wie Abstellgebäude u.ä.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- Bau- und Umweltausschusses vom 20.06.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Markt" am 24.06.2017 sowie im Internet erfolgt.
2. Auf Grundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Der Planungs- Bau- und Umweltausschuss hat am 14.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 „Ruderakademie“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.10.2020 bis 27.11.2020 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im "Markt" am 17.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden am 12.10.2020 unter www.ratzeburg.de ins Internet eingestellt.

Ratzeburg, den _____ Siegel

.....
Gunnar Koehch
(Bürgermeister)

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 26.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 1. - 6. wird hiermit bestätigt.

Ratzeburg, den _____ Siegel

.....
Gunnar Koehch
(Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den _____ Siegel

.....
(öffentl. bestell.
Vermessungsingenieur)

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 82 „Ruderakademie“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 8. und 9. wird hiermit bestätigt.

Ratzeburg, den _____ Siegel

.....
Gunnar Koehch
(Bürgermeister)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratzeburg, den _____ Siegel

.....
Gunnar Koehch
(Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 82 „Ruderakademie“ durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sind am _____ im "Markt" und im Internet bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Ratzeburg, den _____ Siegel

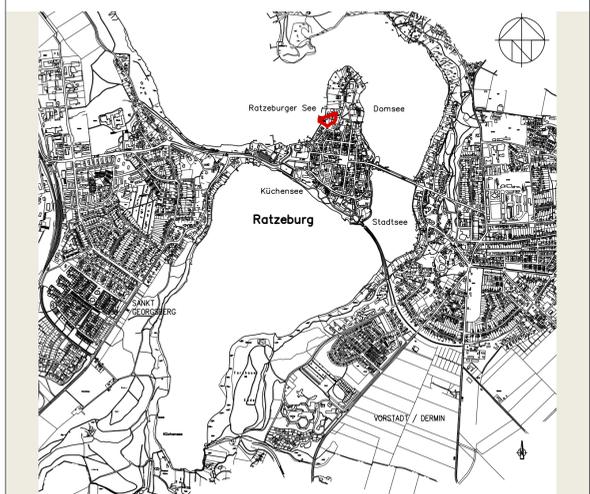
.....
Gunnar Koehch
(Bürgermeister)

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Ratzeburg übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Ratzeburg / Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82 „Ruderakademie“, für den Bereich: "westlich Domhof, östlich Ratzeburger See" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1 : 25.000

SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 82 "Ruderakademie" mit örtlichen Bauvorschriften



Für den Bereich:
"westlich Domhof,
östlich Ratzeburger See"