

**Stadt Ratzeburg**  
**Bebauungsplan Nr. 84 „DRK-Krankenhaus“**

**Teil B -Text**

Stand: 14.02.2023 - Vorentwurf -

**I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Art der baulichen Nutzung**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 11 BauNVO**

1.1 Das als Sondergebiet gekennzeichnete Gebiet innerhalb des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus und soziale Dienstleistungen“ festgesetzt.

1.2 Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude, Gebäudeteile und Räume für ambulante und stationäre Behandlungen, zentraler Notaufnahme und Hubschrauberlandeplatz,
- Ärzthäuser, Praxen und Einrichtungen im medizinischen und therapeutischen Bereich,
- Ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen und -nutzungen,
- Einrichtungen für die medizinische Fort- und Weiterbildung (z.B. Seminarräume und Vortragssäle) und Veranstaltungen, Lehr- und Forschungseinrichtungen,
- Dienstleistungs- und produzierende Betriebe, deren Tätigkeiten im Gesundheitswesen, im medizinischen, medizinisch-technischen Bereich und/oder der Gesundheits- und Körperpflege liegen,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für soziale, kirchliche, sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup> mit folgenden Sortimenten: pharmazeutische Artikel, medizinische und orthopädische Artikel, Drogeriewaren und Körperpflegeartikel,
- Einzelhandelsbetriebe, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen mit einer Verkaufsfläche von max. 50 m<sup>2</sup> mit folgenden Sortimenten: Nahrungs- und Genussmittel, Schreibwaren und Zeitschriften, Bekleidung und Wäsche, Bücher, Papier und Schreibwaren, Blumen,
- Gastronomische Einrichtungen, Kioske, Begegnungsstätten und ergänzende Funktionen,
- Wohngebäude und -nutzungen für Personal im Zusammenhang mit den zulässigen Anlagen und Einrichtungen,
- Untergeordnete Anlagen und Nutzungen der Ver- und Entsorgung, Sozialräume, Sanitär-, Umkleide-, Technik- und Geräteräume, Lagerräume und sonstige den Hauptnutzungen zugeordnete Nebenanlagen.

- Stellplätze, Garagen und überdeckte Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder einschließlich deren Zufahrten und Ladeinfrastruktur,

## **2 Maß der baulichen Nutzung/**

### **2.1 Grundflächen baulicher Anlagen**

#### **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO**

Innerhalb des Sondergebietes „Krankenhaus und soziale Dienstleitungen“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt.

## **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO**

- 3.1 Innerhalb des Sondergebietes wird eine abweichende Bauweise in Form einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Länge der längsten Gebäudeseite festgesetzt.
- 3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen auf der straßenabgewandten Seite durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Unterstände, Terrassen, Balkone oder Treppenhäuser) am Hauptgebäude um maximal 3,0 m überschritten werden. Die straßenabgewandte Seite definiert den Bereich zwischen der erschließungsmäßig vorgelagerte Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der Baugrenze.

## **4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Zur Sicherung der Erschließung sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ Grundstückszufahrten in einer Breite von bis zu 6,0 m zulässig.

## **5 Grünflächen**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Zur Sicherung der Erschließung sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsrün“ Grundstückszufahrten in einer Breite von bis zu 6,0 m zulässig.

## **6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB**

- Folgt im weiteren Verfahren -

## **7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- Folgt im weitere Verfahren -

## **8 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb der Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume innerhalb des Sondergebietes sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

8.2 Bei mehr als 6 offenen Stellplätzen sind Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangenen 6 Stellplätzen ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang und einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Bäume sind zwischen den Stellplätzen oder in den Randbereichen zu pflanzen.

Sollte dies aufgrund einer Überstellung der Stellplatzanlage mit Photovoltaik-Modulen und damit wegen der Besonnung oder aus anderen technischen Gründen eine Überstellung mit Bäumen nicht möglich sein, so ist abweichend der rechnerisch erforderliche Anteil der Bäume innerhalb des Sondergebietes zu pflanzen. Diese Regelung greift gleichfalls bei erforderlichen Standortabweichungen durch technische Leitungen.

## **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO S-H**

#### **1 Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H**

1.1 Innerhalb des Plangebietes sind für Hauptgebäude nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz-, Metall- oder Holzfassaden in roten, rotbraunen, braunen, weißen bis grauen Farben sowie den materialeigenen Farben (z.B. Holz) zulässig.

1.2 Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

1.3 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen gelten gleichfalls für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 10,0 m<sup>2</sup>.

## **2 Einfriedungen**

### **§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO S-H**

- 2.1 Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nur als standortheimische Laubhecken zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit einer Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,20 m und einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Die Zäune sind hierbei auf der zur öffentlichen Fläche abgewandten Seite zu errichten.
- 2.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind umlaufend bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 2.3 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab Oberkante der erschließungsmäßig vorgelegerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

## **III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Wald sind die Regelungen des Waldgesetzes für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz - LWaldG) zu beachten. Gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG ist zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldländern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen gegenüber den Waldflächen ein Abstand von 30,0 m einzuhalten. Der Waldabstand ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

*Aufgrund der bereits im Bestand bestehenden Unterschreitung des Mindestabstandes ist eine Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde erforderlich.*

*- Die Abstimmung erfolgt im weiteren Verfahren -*

## **IV HINWEISE**

### **1 Artenschutz**

Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei Beleuchtung von Straßen/Parkplätzen/Wegen im Geltungsbereich selbst ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (kein weißes Licht) und keine Beleuchtung von Grünstrukturen sicher zu stellen. Grünstrukturen (Gehölzböschung oder umliegende Gehölzlinien) dürfen nicht beleuchtet werden.

*- Weitere Hinweise folgen im Verfahren -*

### **2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten**

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

### 3 Denkmalschutz § 15 DSchG

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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 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 an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### 4 Löschwasser

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400.

### 5 Erforderliche Stellplätze

Grundlage für die Berechnung der Anzahl der Stellplätze ist die Satzung der Stadt Ratzeburg als örtliche Bauvorschrift über Stellplätze und Fahrradabstellanlagen (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

### 6 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können im Rathaus der Stadt Ratzeburg, im Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften, Unter den Linden 1, Raum 2.08, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## V PFLANZLISTEN

### Pflanzliste 1 - Baumpflanzungen Stellplatzanlagen

#### Bäume

Qualität: Hochstamm 3 x v., Stammumfang mind. 16 - 18 cm

Feldahorn (*Acer campestre*)  
 Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
 Stieleiche (*Quercus robur*)  
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
 Winterlinde (*Tilia cordata*)