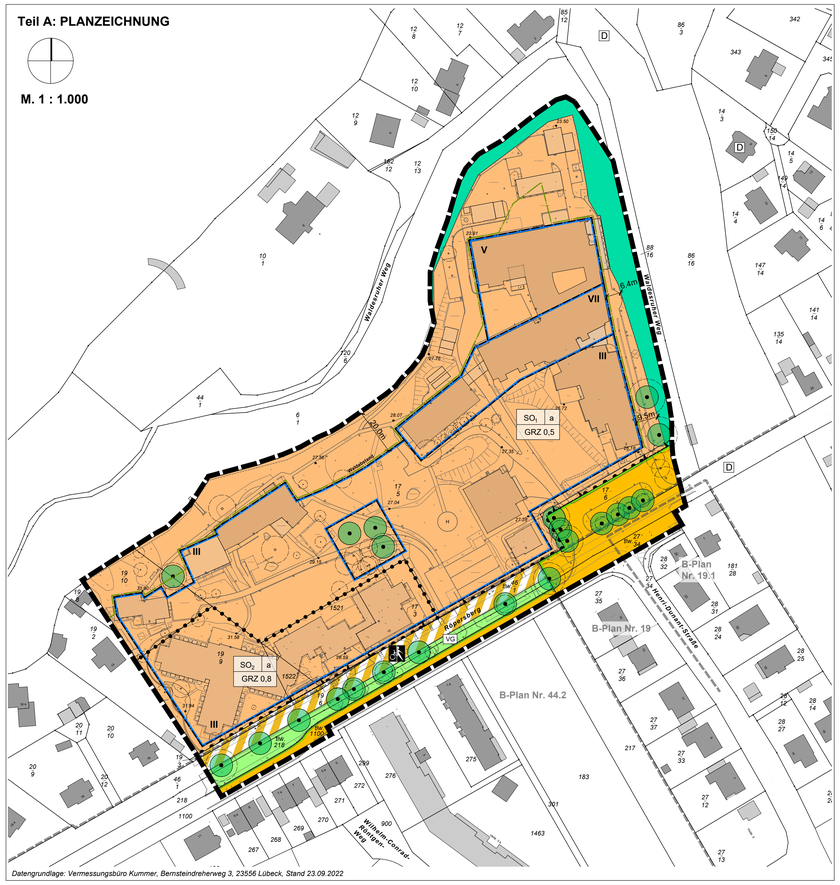
SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 84

Teil A: PLANZEICHNUNG

M. 1 : 1.000



Datengrundlage: Vermessungsbüro Kummer, Bernsteindreherweg 3, 23556 Lübeck, Stand 23.09.2022

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I FESTSETZUNGEN	
	1 Art der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 und 11 BauNVO**
	Sonstiges Sondergebiet "Krankenhäuser und soziale Dienstleistungen"	§ 11 BauNVO
	2 Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 und 20 BauNVO**
GRZ 0,5	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
III	Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse	§ 20 BauNVO
	3 Überbaubare Grundstücksfläche	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 23 BauNVO**
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	4 Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Einfahrtbereich	
	5 Grünflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
	Öffentliche Grünfläche	
VG	Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	
	6 Flächen für Wald	**§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB**
	Fläche für Wald	
	7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
	Erhaltung von Einzelbäumen	

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	8 Sonstige Planzeichen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	**§ 9 Abs. 6 BauGB**
	Grenze Waldschutzstreifen	§ 24 Abs. 1 LWaldG
D	geschützte Kulturdenkmale außerhalb des Plangebietes	§ 8 DSchG SH
	III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
156	Flurstücksnummer	
	Einzelbaum, eingemessen	
	vorhandene Gebäude	
28.07	vorhandener Höhenpunkt in Metern über NHN (DHHN92)	
H	Hubschrauberlandeplatz	
	rechtskräftige Bebauungspläne in der Umgebung	

TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 11 BauNVO

1.1 Die als Sondergebiet gekennzeichneten Teilgebiete 1 und 2 (SO_1 und SO_2) des Sondergebietes werden gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krankenhäuser und soziale Dienstleistungen" festgesetzt.

1.2 Innerhalb der Teilgebietes des Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:
- Gebäude, Gebäudeteile und Räume für ambulante und stationäre Behandlungen, zentraler Notaufnahme und Hubschrauberlandeplatz,
- Ärztehäuser, 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 m² 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 m² 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 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO

2.1 Innerhalb der Teilgebiete des Sondergebietes (SO_1 und SO_2) wird eine abweichende Bauweise in Form einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Länge der längsten Gebäudeseite festgesetzt.

2.2 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.

3 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 jeweils bis zu 6,0 m innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Einfahrtsbereichen zulässig.

4 Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zur Sicherung der Erschließung sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün" (VG) Grundstückszufahrten in einer Breite von jeweils bis zu 6,0 m innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Einfahrtsbereichen zulässig.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Die Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung < 15 Grad sind zu mindestens 60 vom Hundert mit einer mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen, extensiv oder intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen mit einer Dachneigung von < 15 Grad und einer Grundfläche von > 15 m² sind zu mindestens 60 vom Hundert mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Flächen von notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen oder für technische Anlagen mit Ausnahme von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie deren erforderliche Unterhaltungswege und Sicherheitsbereiche sind von der Berechnung der Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.

5.2 Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Wegeflächen, der Flächen für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze, Spielplatzflächen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 50 cm betragen. Abweichend davon muss der durchwurzelbare Substrataufbau im Bereich zu pflanzender Bäume mindestens 100 cm betragen.

6 Pflanz- und Erhaltungsbindungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB

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

6.2 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 9 Kfz-Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangenen 6 Kfz-Stellplätzen ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Bäume sind innerhalb der Stellplatzreihen zu pflanzen. Soweit aufgrund der Überstellung mit Photovoltaik-Modulen oder anderen technischen Gründen die Pflanzung innerhalb der Stellplatzreihen nicht möglich ist, so ist abweichend der rechnerisch erforderliche Anteil der Bäume angrenzend in räumlichem Zusammenhang innerhalb des Sondergebietes zu pflanzen. Diese Regelung greift gleichfalls bei erforderlichen Standortabweichungen durch technische Leitungen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind öffentliche Parkplätze, gedeckte Kfz-Stellplätze (Carports), Garagen, Tiefgaragen und Kfz-Stellplätze in Großgaragen (Parkpaletten/Parkhäuser).

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO S-H

1 Gestaltung baulicher Anlagen - Dachgestaltung
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

1.1 Dacheindeckung von geneigten Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung > 15 Grad sind nur in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen sowie als begrünte Dächer zulässig. Glänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.

1.2 Die Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung < 15 Grad sind gemäß Punkt 5.1 der textlichen Festsetzungen zu begrünen.

1.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

1.4 Fensterflächen sind von den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen ausgenommen.

1.5 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche > 15,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.1 - 1.4).

2 Einfriedungen
§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO S-H

2.1 Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nur als standortheimische Laubhecken, blickdurchlässige Metallzäune oder als massive Einfriedung 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.

Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind mit einer Höhe < 0,8 m zulässig. Eine Kombination von massiven Einfriedungen mit blickdurchlässigen Zäunen ist mit einer Höhe < 1,20 m zulässig, soweit der Bereich der massiven Einfriedung eine Höhe < 0,8 m aufweist.

2.2 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab Oberkante der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Für die im Bebauungsplan festgesetzten und nachrichtlich übernommenen Flächen für Wald sind die Regelungen des Waldgesetzes für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz - LWaldG) zu beachten.

Wesentliche Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Waldabstandsflächen gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG zum nördlich und östlich angrenzenden Wald. Der angrenzende Wald ist nicht als brandgefährdet zu beurteilen und von einer verminderten Standfestigkeit der Bäume ist bei der vorhandenen standortgerechten Bestockung nicht auszugehen; die Hangsituation verringert die Gefährdung zusätzlich. Der reduzierte Waldabstand gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG wurde in Einvernehmen mit dem zuständigen Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung als Unteren Forstbehörde definiert und ist in der Planzeichnung nachrichtlich ausgewiesen.

Zu dieser Abstandsunterschreitung kann das Einvernehmen der unteren Forstbehörde gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG unter der Voraussetzung erteilt werden, dass die zuständige Baubehörde bei den dann folgenden Bauanträgen die Brandgefahr des Gebäudes entsprechend dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.08.2018 attestiert und die Tatbestandsvoraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vom Waldabstand weiterhin bestehen.

IV HINWEISE

1 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01

Bauzeitenregelung für Fledermäuse

Alle Bäume, die keine potenzielle Winterquartierseignung gemäß Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 84 aufweisen, können außerhalb des sommerlichen Aktivitätsphase von Fledermäusen gefällt werden: innerhalb des Zeitraums 01. Dezember. bis 28./29. Februar. Ein Abriss von Gebäuden ist in dieser Zeit ebenfalls günstig, sofern bei der nachfolgend genannten Prüfung auf Besatz keine höherwertigen Winterquartiere festgestellt werden.

Prüfung auf Besatz (Kartierung)

Alle Bäume mit Quartierseignung werden vor ihrer Fällung auf Besatz geprüft. Für Bäume, die keine Winterquartierseignung haben, kann die o.g. Bauzeitenregelung an-gewendet werden.

Sollen Gebäude abgerissen oder saniert werden, so ist im Aktivitätszeiträum der Tiere vor geplanten Abriss- oder Umbauarbeiten eine Kartierung des Fledermausbestandes zur Wochenstubenzeit (Mai bis Juli) sowie zur Schwärmphasenzeit (September bis Oktober) durchzuführen, um höherwertige Quartiere ggf. ausschließen bzw. lokalisieren zu können. Werden höherwertige Quartiere festgestellt, ist ein Ausgleich mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg abzustimmen.

Umweltbaubegleitung

Für den Abriss oder die Sanierung von Gebäuden wird eine Umweltbaubegleitung vorgesehen, die sicherstellt, dass keine Tiere zu Schaden kommen. Der Umweltbaubegleitung werden die Ergebnisse der Kartierung zur Verfügung gestellt, damit Abriss- und Sanierungsarbeiten an das Vorkommen höherwertiger Quartiere ggf. angepasst werden können.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02

Beleuchtungskonzept für Fledermäuse

Bei der Auswahl der Leuchtmittel im Außenbereich des Plangebietes sind Leuchten mit Farbtemperaturen von 2.400 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchtmittel dürfen keine hohen Blaulichtanteile abstrahlen und kein ultraviolettes Licht abgeben. Gegebenenfalls sind Filter zu verwenden. Die genannten Eigenschaften treffen z.B. auf schmalbandige Amber-LED, warmweiße LED oder Natrium-Nieder- und -Hochdrucklampen zu.

Eine Abstrahlung in angrenzende Bereiche sowie in den oberen Halbraum ist durch Blenden zu verhindern. Die Abstrahlung erfolgt also nur von oben nach unten und soll nur das zu beleuchtende Objektreffen. Abstrahlungen auf Gehölzstrukturen, insbesondere die Waldstrukturen im Norden und Osten des Geltungsbereichs, sind auszuschließen.

Es sind staubdichte Leuchtengehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60°C zu verwenden.

Die Beleuchtung ist auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung zu beschränken. Über Bewegungssensoren, Zeitschaltuhren oder Dimmung kann eine bedarfsgerechte Beleuchtung sichergestellt werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03

Bauzeitenregelung Brutvögel:

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Abriss von Gebäuden, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden, Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) außerhalb der Brutperi-ode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden und die Er-richtung von Neubauten rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 01. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können.

Alternativ können die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis und unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-01 beginnen.

Prüfung auf Besatz (Kartierung)

Sollen Gebäude abgerissen oder saniert werden, so ist während der Brutperiode vor geplanten Abriss- oder Umbauarbeiten eine Kartierung des Brutvogelbestands durchzuführen, um Brutplätze lokalisieren und einen Ausgleich mit der UNB abzustimmen zu können.

Umweltbaubegleitung

Für den Abriss oder die Sanierung von Gebäuden wird eine Umweltbaubegleitung vor-gesehen, die sicherstellt, dass keine Tiere zu Schaden kommen. Der Umweltbaubegleitung werden die Ergebnisse der Kartierung zur Verfügung gestellt, damit Abriss- und Sanierungsarbeiten an das Vorkommen von Brutplätzen ggf. angepasst werden können.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-04

Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten:

Große Glasfenster sind durch eine systematische Vogelschutzmarkierung oder durch die Verwendung nicht transparenten Glases hoch wirksam gemäß Rössler et al. (2022) vogelsicher in der Ausführungsplanung zu gestalten.

Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auf-lage. Schweizerische Vogelwarte Sempach

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-01 bzw. CEF-01

Ersatzquartiere für Fledermäuse an Gebäuden

Im Rahmen der Maßnahme AV-01 werden rechtzeitig vor Baubeginn Bestandserfassungen durchgeführt, um den tatsächlichen Bestand zu ermitteln.

Quartiere werden dann gemäß LBV-SH (2020) im Verhältnis 1:3 (Winterquartiere) oder 1:5 (Wochenstubenquartiere) und in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg ausgeglichen, sofern gefährdete Arten vorkommen sind die Ausgleichsmaßnahmen vorgezogen als CEF-Maßnahme zu erbringen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-02

Ersatzquartiere für Fledermäuse an Bäumen

In Erweiterung der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme CEF-02 (siehe nachfolgend) sind fünf weitere Ganzjahresquartiere als Ersatz für Fledermäuse an Bäumen im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes auszubringen. Soweit keine geeigneten Bäume in ausreichender Anzahl im Geltungsbereich erhalten bleiben oder diese bereits Ersatzquartiere aufweisen, sind die Kästen auch im angrenzenden Wald im Norden oder Osten anzubringen. Es ist sicherzustellen, dass die Kästen frei von jeglicher Beleuchtung angebracht werden.

Alternativ: Die Ausgleichsmaßnahme kann entfallen, wenn durch eine endoskopische Untersuchung der Höhlen, eine tatsächliche Eignung als Fledermausquartier ausgeschlossen werden kann.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-03

Ersatzquartiere für Brutvögel an Bäumen

Für den Verlust von vier vorhandenen und nicht festgesetzten Höhlenbäumen sind künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter an Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs oder räumlichen Zusammenhang auszubringen. Der Ausgleich wird im Verhältnis 1:3 mit einer Anzahl von insgesamt 12 Nisthilfen erbracht.

2 Stück Nistkasten mit 48 mm Einflugloch (z.B. Gartenrotschwanz)

2 Stück Nistkasten mit 32 mm Rundloch (z.B. Kohlmeise, Feldsperling)

2 Stück Nistkasten mit 2x 27 mm Einfluglöchern (z.B. Blaumeise)

2 Stück Nistkasten für Baumläufer

4 Stück Nistkasten für Nischenbrüter / Halbhöhlen (z.B. Rotkehlchen, Zaunkönig)

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-04

Ersatzquartiere für Brutvögel an Bäumen

Der Verlust von Gehölzstrukturen ist im Rahmen einer Ausführungsplanung zu quantifizieren und im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Geeignet sind Gehölzneuanpflanzungen mit heimischen Laubgehölzen oder Ökokonten mit Gehölzentwicklung und Sukzession als Entwicklungsziel.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-05 bzw. CEF-03

Ersatzquartiere für Brutvögel an Gebäuden

Im Rahmen der Maßnahme AV-03 werden rechtzeitig vor Baubeginn Bestandserfassungen durchgeführt, um den tatsächlichen Bestand zu ermitteln.

Brutreviere/Brutplätze sind im Verhältnis 1:3 und in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg auszugleichen. Sofern gefährdete Arten oder Kolonieb rüter vorkommen, sind die Ausgleichsmaßnahmen vorgezogen als CEF-Maßnahme zu erbringen. Eine Quantifizierung der Maßnahme ist im Rahmen der Ausführungsplanung vorzunehmen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-02

Ersatzquartiere für Fledermäuse an Bäumen

In Erweiterung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme AA-02 (siehe zuvor) sind fünf weitere Ganzjahresquartiere als Ersatz für Fledermäuse an Bäumen im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes auszubringen. Die Kästen sind vorgezogen, also vor der Fällung der betroffenen Bäume, im räumlichen Zusammenhang auszubringen. Soweit keine geeigneten Bäume in ausreichender Anzahl im Geltungsbereich erhalten bleiben oder diese bereits Ersatzquartiere aufweisen, sind die Kästen auch im angrenzenden Wald im Norden oder Osten anzubringen. Es ist sicherzustellen, dass die Kästen frei von jeglicher Beleuchtung angebracht werden.

Alternativ: Die Ausgleichsmaßnahme kann entfallen, wenn durch eine endoskopische Untersuchung der Höhlen, eine tatsächliche Eignung als Fledermausquartier ausge-schlossen werden kann.

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

§ 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt in der Nähe mehrerer Denkmale, das heißt nach § 8 DSchG SH in der Denkmalliste Schleswig-Holstein geführter Kulturdenkmale. Dabei handelt es sich um:

- Straßenbrücke, Einzeldenkmal, Röpersberg, Ratzeburg, ONR 36731
- Wohnhaus, Einzeldenkmal, Oelmannsallee 9, Ratzeburg, ONR 11288
- Fußgängerbrücke „Kamelbrücke", Einzeldenkmal, Am Mühlengraben u. a., Ratzeburg, ONR 12366

Baulichen Maßnahmen im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches bedürfen gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH einer denkmalrechtlichen Genehmigung (Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals).

§ 15 DSchG SH

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

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

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. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

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 genommen 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

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus Sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robus	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ratzeburg vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im „Markt" am ..... und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am ..... erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.

3. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84 mit Begründung beschlossen und zur Durchführung einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84 sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Ratzeburg öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im „Markt" am ..... und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei ist nach § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen worden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

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

   Ratzeburg, den .....

   Siegel — Der Bürgermeister

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom ....., in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

   Lübeck, den .....

   Vermessungsbüro (Kummer)

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 84, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Ratzeburg, den .....

   Siegel — Der Bürgermeister

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

   Ratzeburg, den .....

   Siegel — Der Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 84 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... durch Abdruck im „Markt" und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

    Ratzeburg, den .....

    Siegel — Der Bürgermeister

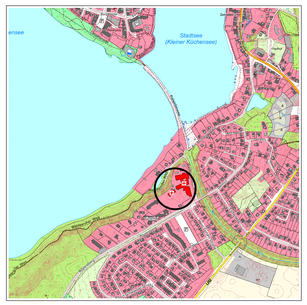
Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches sowie § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschluss der Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84 für das Gebiet nördlich der Straße Röpersberg, westlich und südlich des Waldesruher Weges in der Stadt Ratzeburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

STADT RATZEBURG

SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84

für das Gebiet nördlich der Straße Röpersberg, westlich und südlich des Waldesruher Weges in der Stadt Ratzeburg



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Planbearbeitung:

PROKOM STADTPLANER UND INGENIEURE GMBH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 20-26
luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-14
hamburg@prokom-planung.de

Planungsstand:

03.02.2023	
14.02.2023	
01.11.2023	
08.02.2024	
20.03.2024	
25.03.2024	