



Jungsplan Nr. 27
42,00

Robert-Bosch-Str.

Heinrich-Hertz-Str.

Plinck-Str.

OD Km 0,960

GE ²	α	1,2
II	0,7	

GE ²	α	1,2
II	0,7	

GE ²	α	1,2
II	0,7	

SO	α	0,6
II	0,6	
FH 12m DUSch		

MI	α	0,7
II	0,4	
FH 12m DUSch		

Bebauungsplan Nr. 69

Bahnhofsallee
B208

Gutenbergsstr.

Am Fuchswald

Uhlweg

Teich

30,00m

203

25 44

48

28 44

28

Unia

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Ausschluss gem. § 1 (5) und (6) BauNVO Vergnügungsstätten

Die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Die nach § 6 (3) und § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Ausschluss/Zulässigkeit gem. § 1 (9) i. V. m. § 1 (5) und (10) BauNVO Einzelhandelsbetriebe

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE¹ sind Gewerbebetriebe nach § 8 (2) BauNVO, im Mischgebiet MI Gewerbebetriebe nach § 6 (2) BauNVO im Rahmen der übrigen Festsetzungen zulässig, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe, die Sortimente im Sinne der Nr. 1.2.3 führen.

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE² sind Gewerbebetriebe nach § 8 (2) BauNVO im Rahmen der übrigen Festsetzungen zulässig, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe.

1.2.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten GE und in dem Mischgebiet MI ist der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren auf einer den übrigen Betriebsflächen deutlich untergeordneten Fläche von max. 20% der Geschossflächen ausnahmsweise zulässig, auch wenn es sich um Waren im Sinne der Nr. 1.2.3 handelt.

1.2.2 In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE¹ und im Mischgebiet MI ist der Verkauf von Waren im Sinne der Nr. 1.2.3 als Randsortimente auf einer den übrigen Verkaufsflächen des Betriebes deutlich untergeordneten Fläche von max. 20% der Verkaufsflächen ausnahmsweise zulässig.

1.2.3 Die folgenden Sortimente sind für das Stadtzentrum Ratzeburg von starker zentrentragender Bedeutung:
Oberbekleidung, Schuhe/Lederwaren, Uhren/Schmuck/Optik.

1.2.4 In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE² sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der für Einzelhandelsbetriebe genutzten baulichen Anlagen ausnahmsweise zulässig.

1.3 Zulässigkeit gem. § 1 (6) BauNVO Wohnungen

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE sind die nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Dabei ist auf jedem Betriebsgrundstück die Errichtung von max. 2 Wohnungen zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die 2 Wohnungen müssen in einem zusammenhängenden Baukörper liegen und sind nicht vor Errichtung der Betriebsanlage zulässig.

1.4 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO Großflächiger Einzelhandel

In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten SO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe, die Sortimente im Sinne der Nr. 1.2.3 führen.

Daneben sind zulässig:

Geschäfts-, Büro-, Lager- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe.

1.4.1 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet SO ist der Verkauf von Waren im Sinne der Nr. 1.2.3 als Randsortimente auf einer den übrigen Verkaufsflächen des Betriebes deutlich untergeordneten Fläche von max. 10% der Verkaufsflächen zulässig.

1.4.2 Bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen gilt Nr. 1.3 für das sonstige Sondergebiet sinngemäß.

des Betriebes deutlich untergeordneten Fläche von max. 10% der Verkaufsflächen zulässig.

- 1.4.2 Bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen gilt Nr. 1.3 für das sonstige Sondergebiet sinngemäß.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 (4) BauNVO

In den festgesetzten Sondergebieten SO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 (1) Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 zulässig.

3. Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Abweichende Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit der Einschränkung, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die mit der Kennzeichnung **(A)** bezeichnete, gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die mit **(B)** gekennzeichnete Fläche dient dem Schutz des Feldgehölzbestandes zum nordöstlich anschließenden Ackerland.

5. Aufhebung des alten Bebauungsplanes

§ 2 (4) BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 14, einschließlich seiner 1., 2., 4. und 5. Änderung, für das Gebiet "Gewerbegebiet Heinrich-Hertz-Straße" wird gleichzeitig aufgehoben.

H i n w e i s e

Bei dieser Bebauungsplansatzung handelt es sich um einen sogenannten "einfachen Bebauungsplan" nach § 30 (3) BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Innerhalb des nachrichtlich übernommenen Umgebungsschutzbereiches des gem. § 5 DSchG eingetragenen Kulturdenkmals "Bahnhofsempfangsgebäude" bedürfen bauliche Maßnahmen gem. § 9 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

PRÄAMBEL

* 03.02. 2003

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in zuletzt geänderter Fassung, wird nach Beschluss der Stadtvertretung vom ~~09.12.2002~~ folgende Satzung über den (einfachen) Bebauungsplan Nr. 14 "Gewerbegebiet Heinrich-Hertz-Straße" für das Gebiet "nördlich Bahnhofsallee, südlich Robert-Bosch-Straße, westlich Rensemoor/Fuchswald, östlich Industriestammgleis", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Hochbau, Planung und Sanierung vom 07.07.1997.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 10.07.1997 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) 1 BauGB wurde am 27.09.2000 durchgeführt.