

DASER WAHREND DER SPRECHSTUNDEN VON ALLEN INTERESSIERTEN
EINGESEHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ERTEILT,
SIND AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE MÖGLICHKEIT, EINE VERLETZUNG
VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND VON MÄNGELN
DER ABWÄGUNG EINSCHLIESSLICH DER SICH ERGEBENEN
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 HIN-
GEWIESEN. DIE SATZUNG IST MITHIN AM IN KRAFT GETRETEN.

RATZEBURG, DEN

BÜRGERMEISTER

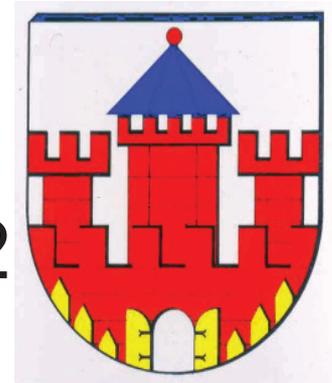
MARKT

B-PLAN 62.1



Stadt Ratzeburg

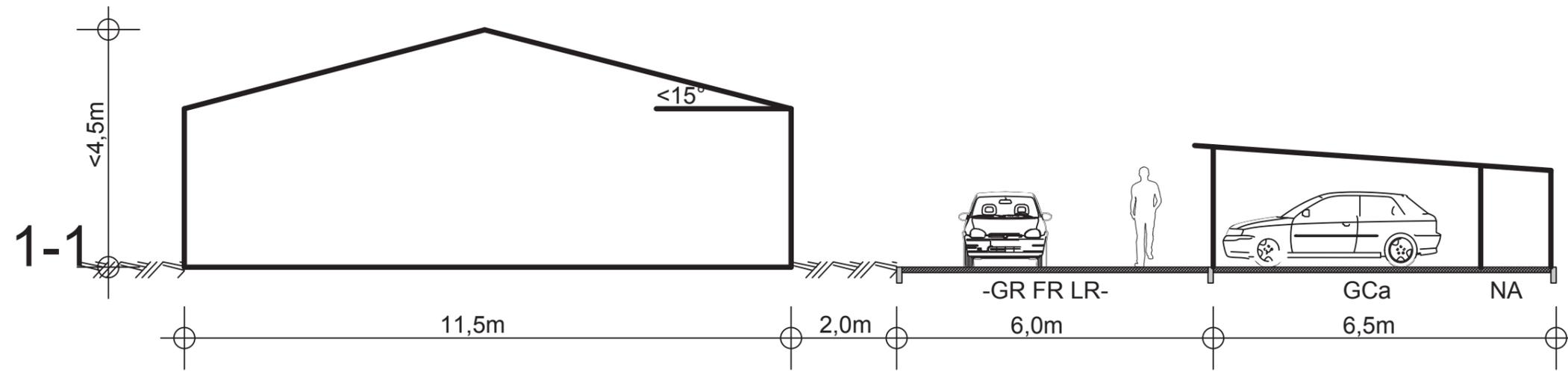
SATZUNG über den BEBAUUNGSPLAN Nr. 62 1. Änderung "Burgfeld"



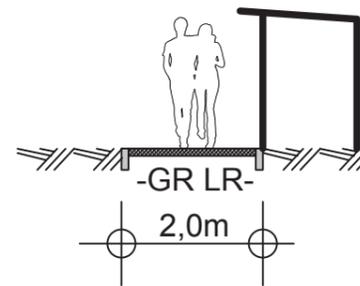
Erstellt: Architekt Wolfgang Germann, 24306 Plön, Düvelsbrook 13, Tel. 04522 7649131 10.10. 2012g

SCHNITTE

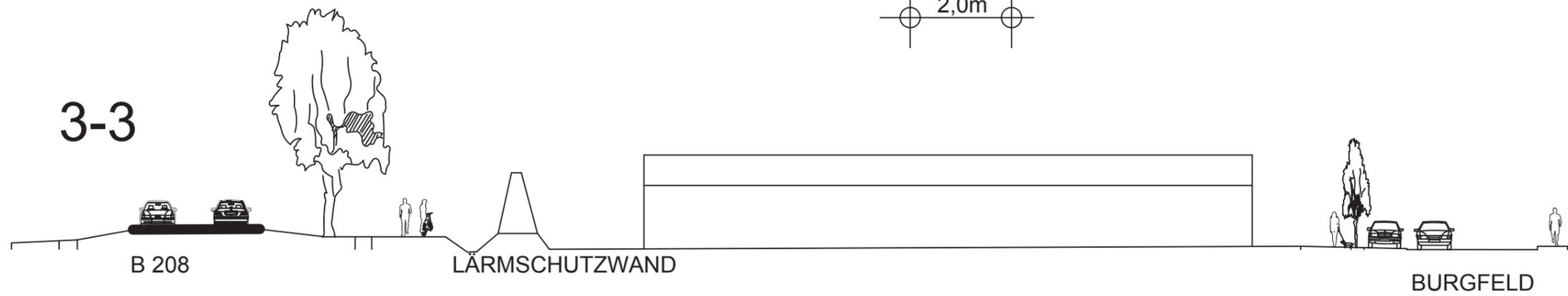
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



2-2



3-3

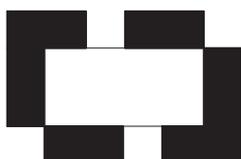


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990

1. FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGE



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 (7) BauGB
DES B-PLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) BauGB



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

§ 3 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB

|

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE §§ 18 BauNVO

0,30

GRUNDFLÄCHENZAHL (GFZ)

§ 9 (1) 1 BauGB,
§ 19 BauNVO

FH

FIRSTHÖHE max.4,50m ÜBER EGFB

SD<15° DACHFORM (Satteldach) MIT ANGABE DER MAX. DACHNEIGUNG

BAUWEISE

§ 9 (1) 2 BauGB

O

OFFENE BAUWEISE

§ 22 (1) BauNVO



BAUGRENZE

§ 23 (3) BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BauGB



BEGRENZUNG DES ÖFFENTLICHEN VERKEHRSRAUMES



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



EIN- UND AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER
FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHE



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

P

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

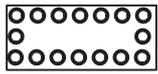
**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 (1) 20,25
und (6) BauGB

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG
VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) 25a und b BauGB



ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME § 9 (1) 25b BauGB

GRÜNFLÄCHEN



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a und (6) BauGB



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 und (6) BauGB

2.) SONSTIGES

§ 9 (6) BauGB



MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE
FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER § 9 (1) 21 BauGB



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, § 9 (1) 4 BauGB
GEMEINSCHAFTS- CARPORTS UND NEBENANLAGEN



LPB: III

LÄRMSCHUTZWAND/ LÄRMSCHUTZWALL § 9 (1) 24 BauGB
LÄRMPEGELBEREICH: III

3.) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



VORH. GRUNDSTÜCKSGRENZEN



FORTFALLENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

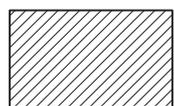
Neue Grenze

IN AUSSICHT GENOMMENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

17

48

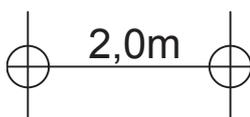
VORHANDENE FLURSTÜCKSBENZEICHNUNGEN



VORH. BAULICHE ANLAGEN

◦37,49

HÖHE ÜBER NN



MAßKETTE MIT MAßANGABE

34

HAUSNUMMER



BÖSCHUNG



FIRSTRICHTUNG



BUSHALTESTELLE



SCHNITTLINIE

Teil B:TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ES GILT DIE BauNVO IN DER FASSUNG
VOM 23. JANUAR 1990 (BGBl I. S. 132).

DIE DER PLANUNG ZUGRUNDE LIEGENDEN VORSCHRIFTEN (GESETZE,
VERORDNUNGEN, ERLASSE UND DIN-VORSCHRIFTEN) KÖNNEN BEI
DER STADT RATZEBURG -FACHBEREICH STADTPLANUNG, BAUEN UND
LIEGENSCHAFTEN- ZIMMER 203, EINGESEHEN WERDEN.

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB IN VERB. MIT §§ 1-15 BauNVO)

1.1 IN DEM IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN WA-GEBIET SIND
DIE AUSNAHMEN GEM. § 3 Abs. 3 BauNVO NICHT ZULÄSSIG.

2. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

2.1 ES SIND NUR SATTELDÄCHER MIT EINER MAXIMALEN DACHNEIGUNG
VON 15° ZUGELASSEN (AUSGENOMMEN GCa/NA, HIER SIND AUCH
PULTDÄCHER ZULÄSSIG).

2.2 DIE MAX. FIRSHÖHE BETRÄGT 4,50m ÜBER EGFB.

3. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 84 LBO)

3.1 AUSSENWANDGESTALTUNG

DIE AUSSENWÄNDE DER WOHNGEBÄUDE SIND MIT ROTER ODER ROT-
BRAUNER ZIEGELVERBLENDUNG ODER STRUKTURPUTZ AUSZUFÜHREN.
UNTERGEORDNETE BAUTEILE (<30%) DER AUSSENWANDFLÄCHEN
SIND IN ANDEREN MATERIALIEN ZULÄSSIG,
DIE WAHLWEISE IN ANTEILEN METALL ODER HOLZ ENTHALTEN KÖNNEN.

3.2 DACHEINDECKUNG

FÜR DIE EINDECKUNG DER DÄCHER SIND GRÜNDÄCHER ZU VERWENDEN

3.3 EINFRIEDUNGEN

BEI DEN GRUNDSTÜCKEN DES WA-GEBIETES IST STRASSESEITIG
(BURGFELD) UND ZUR PRIVATEN GRÜNFLÄCHE HIN (HASSELHOLT) EINE
EINFRIEDUNG ALS LEBENDE HECKE, ZUM BEISPIEL: -Taxus baccata (Eibe)
-Carpinus betulus (Hainbuche)
-Fagus sylvatica (Rotbuche)
-Buxus sempervirens var. arborescens (Buchsbaum)

(KEINE ZÄUNE) BIS ZU EINER MAXIMALHÖHE VON 1,00m ZULÄSSIG.

ZÄUNE KÖNNEN AUF DER DER STRAßENSEITE ABGEWANDTEN SEITE
DER HECKE IN GLEICHER HÖHE ERRICHTET WERDEN.

4. STELLPLÄTZE (CARPORTS UND NEBENANLAGEN)

(§14Abs.1 BauNVO IN VERB. MIT § 23Abs.5 BauNVO)

4.1 ALS BAULICHE NEBENANLAGEN SIND ZULÄSSIG:
ABSTELLRÄUME UND GEMEINSCHAFTLICHE MÜLLSAMMELRÄUME.
EINRICHTUNGEN ZUR KLEINTIERHALTUNG SIND NICHT ZULÄSSIG.

ABSTELLRÄUME UND GEMEINSCHAFTLICHE MÜLLSAMMELRÄUME.
EINRICHTUNGEN ZUR KLEINTIERHALTUNG SIND NICHT ZULÄSSIG.

4.1.1 AUSNAHMSWEISE SIND ZULÄSSIG: DIE DER VERSORGUNG DES BAUGEBIETES MIT ELEKTRIZITÄT, GAS, WÄRME UND WASSER DIENENDE NEBENANLAGEN.

4.2 STELLPLÄTZE / ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (GCa) UND NEBENANLAGEN (NA) SIND NUR INNERHALB DER DAFÜR VORGESEHENEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.

4.3 DIE GESTALTUNG DER DACHFLÄCHEN VON ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN UND NEBENANLAGEN MUSS DEM HAUPTGEBÄUDE (SIEHE 3.2 "GRÜNDACH") ANGEGLICHEN WERDEN. (§9 Abs.1 Nr.25a u.b BauGB)

5. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN

(PFLANZ- UND UNTERHALTUNGSGEBOTE SOWIE SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN)

5.1. DIE DÄCHER DER WOHNBEBAUUNG, ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZE (CARPORTS) UND NEBENANLAGEN SIND " FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN" UND SOMIT ALS EXTENSIVE GRÜNDÄCHER HERZUSTELLEN UND ZU UNTERHALTEN.

5.2 BÄUME ZU ERHALTEN

DIE GEKENNZEICHNETEN, MARKANTEN (VORHANDENEN) EINZELBÄUME SIND DAUERHAFT ZU ERHALTEN, ABGÄNGIGE BÄUME SIND ZU ERSETZEN.

5.3 DIE (PRIVATE) GRÜNFLÄCHE IST VON GENEHMIGUNGSFREIEN, BAULICHEN ANLAGEN, FREIZUHALTEN. ANPFLANZUNGEN SIND MIT HEIMISCHEN STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN VORZUNEHMEN.

6. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 DAS NIEDERSCHLAGSWASSER IST IM PLANGEBIET ZURÜCKZUHALTEN UND ZU VERSICKERN (Z.B. RIGOLEN, SICKERSCHÄCHTE).

6.2 AUF DEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN SIND DIE WEGE, STELLPLÄTZE UND LAGERFLÄCHEN WASSERDURCHLÄSSIG HERZUSTELLEN

(MAX. VERSIEGELUNGSANTEIL: 75%),

UM DEN EINGRIFF IN DEN BODEN- UND WASSERHAUSHALT ZU MINDERN.

7. SCHALLSCHUTZ

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

7.1 PASSIVER SCHALLSCHUTZ

7.1.1 IM GESAMTEN PLANGEBIET SIND BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VON VERKEHRSLÄRM ZU TREFFEN. DIE AUSSENBAUTEILE MÜSSEN MINDESTENS FOLGENDEN ANFORDERUNGEN HINSICHTLICH DER SCHALLDÄMMUNG GENÜGEN:

Lärmpegelbereich III	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. R'w,res = 35 dB
--------------------------------	--

7.1.2 DAS ERFORDERLICHE RESULTIERENDE SCHALLDÄMM-MAß erf.R'w,res BEZIEHT SICH AUF DIE GESAMTE AUßENFLÄCHE EINES RAUMES EINSCHLIEßLICH DACH.

DER NACHWEIS IST IM EINZELFALL IN ABHÄNGIGKEIT DER RAUMGEOMETRIE UND DER AUßENBAUTEILE ZU FÜHREN.

GRUNDLAGE IST DIE TECHNISCHE BAUBESTIMMUNG

BAUAUFSICHTLICH EINGEFÜHRTE DIN 4109 UND BEIBLATT 1

5.3 DIE (PRIVATE) GRÜNFLACHE IST VON GENEHMIGUNGSFREIEN, BAULICHEN ANLAGEN, FREIZUHALTEN. ANPFLANZUNGEN SIND MIT HEIMISCHEN STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN VORZUNEHMEN.

6. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 DAS NIEDERSCHLAGSWASSER IST IM PLANGEBIET ZURÜCKZUHALTEN UND ZU VERSICKERN (Z.B. RIGOLEN, SICKERSCHÄCHTE).

6.2 AUF DEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN SIND DIE WEGE, STELLPLÄTZE UND LAGERFLÄCHEN WASSERDURCHLÄSSIG HERZUSTELLEN

(MAX. VERSIEGELUNGSANTEIL: 75%),

UM DEN EINGRIFF IN DEN BODEN- UND WASSERHAUSHALT ZU MINDERN.

7. SCHALLSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 PASSIVER SCHALLSCHUTZ

7.1.1 IM GESAMTEN PLANGEBIET SIND BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VON VERKEHRSLÄRM ZU TREFFEN. DIE AUSSENBAUTEILE MÜSSEN MINDESTENS FOLGENDEN ANFORDERUNGEN HINSICHTLICH DER SCHALLDÄMMUNG GENÜGEN:

Lärmpegelbereich III	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. R'w,res = 35 dB
---------------------------------------	---

7.1.2 DAS ERFORDERLICHE RESULTIERENDE SCHALLDÄMM-MAß erf.R'w,res BEZIEHT SICH AUF DIE GESAMTE AUßENFLÄCHE EINES RAUMES EINSCHLIEßLICH DACH.

DER NACHWEIS IST IM EINZELFALL IN ABHÄNGIGKEIT DER RAUMGEOMETRIE UND DER AUßENBAUTEILE ZU FÜHREN.

GRUNDLAGE IST DIE TECHNISCHE BAUBESTIMMUNG BAUAUFSICHTLICH EINGEFÜHRTE DIN 4109 UND BEIBLATT 1 ZU DIN 4109, AUSGABE 1999.

7.1.3 DER ERFORDERLICHE RESULTIERENDE LUFTWECHSEL IN SCHLAF- UND KINDERZIMMERN IST DURCH SCHALLDÄMMENDE LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN ODER ANDERE- DEN ALLGEMEIN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK ENTSPRECHENDE- MAßNAHMEN SICHERZUSTELLEN. LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN SIND BEIM NACHWEIS DER RESULTIERENDEN SCHALLDÄMMUNG ZU BERÜCKSICHTIGEN.

7.1.4 VON DEN FESTSETZUNGEN KANN IM EINZELFALL ABGEWICHEN WERDEN, WENN SICH AUS DEN FÜR DAS KONKRETE OBJEKT NACHGEWIESENEN LÄRMEMISSIONEN GERINGERE ANFORDERUNGEN AN DEN BAULICHEN SCHALLSCHUTZ ERGEBEN.

7.2 LÄRMSCHUTZWAND AN DER SCHWERINER STRAßE

7.2.1 DIE LÄRMSCHUTZWAND MUSS 2,50m HOCH, GEMESSEN VON DER OBERKANTE DER FAHRBAHN DER B208, SEIN UND EIN SCHALLDÄMM-MAß >25dB AUSWEISEN.

7.2.2 DIE ZUR STRASSE WEISENDE SEITE DER LÄRMSCHUTZWAND MUSS HOCHABSORBIEREND MIT EINEM REFLEKTIONSVERLUST VON $DL_a > 8\text{dB}$ AUSGEBILDET WERDEN. DIES GILT AUCH FÜR EINE EVENTUELLE VERLÄNGERUNG DER WAND AN DER STRAßE "HASSELHOLT".

DIE MATERIAL- UND GEBRAUCHSEIGENSCHAFTEN SIND DURCH EIN PRÜFZEUGNIS NACHZUWEISEN.

AUF DIE DIESBEZÜGLICHEN AUSFÜHRUNGEN IN DEN ZTV-Lsw 06 [9] WIRD VERWIESEN