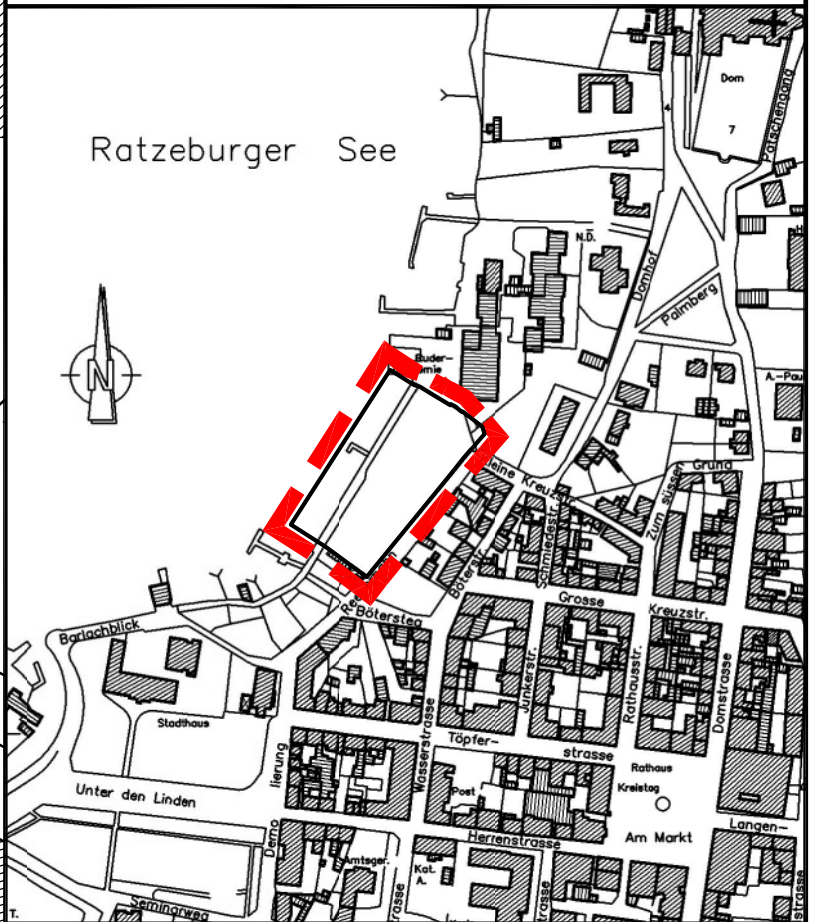





Nutzungsschablone gilt für alle Bereiche des SO-Gebietes

|                   |   |
|-------------------|---|
| SO Jugendherberge | a |
| GRZ 0,8           |   |

# Übersichtskarte M 1: 5.000




Stadt Ratzeburg 

1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 54

"Neubau Jugendherberge"



M 1 : 500

Ausgearbeitet vom  
**Büro für Bauleitplanung** Assessor jur. Uwe Czieslinski  
 Am Alten Markt 9 A, 24619 Bornhöved  
 Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01  
 E-Mail: bauleitplan@aol.com

1. Änderung B-Plan Nr. 54, Stadt Ratzeburg  
**ZEICHENERKLÄRUNG**

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

Entwurf, Stand: 21.09.2010

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

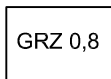
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete  
Zweckbestimmung: "Jugendherberge" (§ 11 BauNVO)

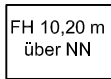
2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 19 BauNVO)

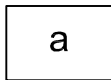


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 20 BauNVO)

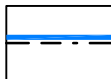


Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,  
als Höchstmaß:  
Firsthöhe z.B. FH 10,20 m über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Abweichende Bauweise  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)



Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

6. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



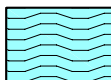
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



öffentl.

Zweckbestimmung: Öffentlicher Gehweg

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

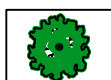


Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Bäume erhalten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)



Bäume anpflanzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

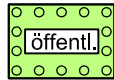
# 1. Änderung B-Plan Nr. 54, Stadt Ratzeburg

# ZEICHENERKLÄRUNG

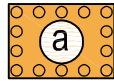
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

Entwurf, Stand: 21.09.2010

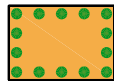
## PLANZEICHEN      ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE



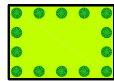
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen. Zweckbestimmung: Öffentlicher Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)  
Hier: Anpflanzflächen innerhalb des SO-Gebietes mit Zuweisungsbuchstabe. Siehe hierzu Text Teil-B, Absatz Nr. 05, Punkt 2 - 4.



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Hier: Erhaltungsbereich von Bepflanzungen innerhalb des SO-Gebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

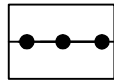


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

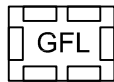
### 15. Sonstige Planzeichen



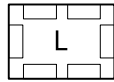
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsberechtigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Hier: Zugunsten der Allgemeinheit



Mit Leitungsrecht Ver- und Entsorger zu belastende Flächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Hier: Zugunsten der Allgemeinheit



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

### 16. Nachrichtliche Übernahmen

(Übernahme aus amtl. Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kummer.)

◦5,25

Vorhandene Geländehöhen  
Angaben über NN



Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

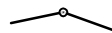


Bäume, künftig fortfallend

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

$\frac{1}{2}$

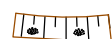
Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude



Böschung

### Nutzungsschablone

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Art der<br>baulichen Nutzung | Bauweise |
| Grundflächenzahl (GRZ)       |          |

# TEXT (Teil B)

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

### 01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 11 Abs. 2 BauNVO)

Im gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Jugendherberge“ sind zulässig:

- Unterkünfte des Deutschen Jugendherbergswerks (DJH) für Reisende, vorwiegend Schüler- oder Jugendgruppen, die bewirtschaftet und für die Gäste in der Regel kostenpflichtig sind,
- Aufenthalts-, Freizeit- und Tagungsräume sowie Infrastruktureinrichtungen, einschließlich Bistro und Gastronomie,
- Spiel- und Freizeiteinrichtungen im Freien,
- Wohnungen im Sinne von Betriebswohnungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### 02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches „Anlieferung“ sind nur offene bauliche Anlagen ohne Seitenwände zulässig.
2. Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches „Terrassen/Nebenanlagen“ sind nur Aufenthalts- und Spielbereiche zulässig.
3. Von den Höhenbeschränkungen sind haustechnische Anlagen und Brüstungen von Dachterrassen ausgenommen.
4. Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Baufensters westlich des Uferweges sind zwei Stege mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 60 m<sup>2</sup> zulässig. Für den ganz überwiegenden, nicht für Stege in Anspruch genommen Teil des Baufensters, gilt die textliche Festsetzung 06. Die Errichtung fester hochbaulicher Anlagen auf den Stegen ist unzulässig. Sicherheitsbegrenzungen, wie beispielsweise Geländer, sowie temporäre Wetterschutzeinrichtungen sind zulässig.

### 03. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

### 04. Nebenanlagen, Carports, Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

1. Innerhalb des Bereiches zwischen der Straßenbegrenzungslinie „Reeperbahn“ und der vorderen Baugrenze ist die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.

2. Pkw- und Busstellplätze sind mit einem Fugenanteil von 30 - 40 % auszupflastern. Dies gilt nicht für die Fahrflächen der Stellplatzanlagen.

**05. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen sind dauernd zu erhalten und zu pflegen. Alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen. Bei natürlichem Abgang sind sie durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen.
2. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche „a“ ist mit Schotterrasen anzulegen und dauernd zu erhalten. Eine temporäre Nutzung zur Lagerung von Booten und Trailern ist zulässig.
3. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche „b“ ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Stauden anzulegen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.
4. Der private und öffentliche Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzfläche „c“ ist als gestalterische Einheit anzulegen. Durchgänge vom Uferweg zum SO-Gebiet sind zulässig. Der Begrünungsanteil innerhalb dieser Anpflanzfläche hat mindestens 50 % zu betragen. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Neben den in der Planzeichnung festgesetzten 2 Bäumen im privaten Bereich sind mindestens zwei weitere Bäume im öffentlichen Bereich neu anzupflanzen. Für die insgesamt 4 Bäume sind standortgerechte, einheimische Arten, Hochstamm, Stammumfang 20 - 25 cm gemessen in einem Meter Höhe, zu verwenden und bei Abgang zu ersetzen.

**06. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Die ufernahe Wasserzone ist durch Anpflanzen von landschaftstypischen Röhrichtarten aufzuwerten. Die Beibehaltung der Steinpackung in flacheren Bereichen der Wasserfläche ist zulässig.
2. Der Uferbereich westlich des Uferwanderweges ist extensiv zu pflegen. Zum Wasser hin ist eine Initialpflanzung aus landschaftstypischen Uferstauden vorzunehmen.

**II. Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

Die Ortsgestaltungssatzung für die Inselstadt Ratzeburg vom September 1998 findet innerhalb des Plangebietes keine Anwendung.

**III. Hinweise**

01. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsgestaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 BauGB der Stadt Ratzeburg vom 01. März 1989.
02. Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich mehrerer eingetragener Kulturdenkmale. Für Bauvorhaben ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.
03. Der Bauleitplan basiert auf einer Architektenplanung, die im Jahr 2006 als Sieger eines baulichen Realisierungswettbewerbes hervorging. Die Planung sieht Abweichungen zur Ortsgestaltungssatzung für die Inselstadt Ratzeburg vom September 1998 vor, die im Interesse der Realisierung des preisgekrönten Entwurfs ausdrücklich in Kauf genommen werden. Die Abweichungen erstrecken sich vor allem auf folgende §§ der Ortsgestaltungssatzung:

- § 4 – Fassaden / Abmessungen und Gliederung,
- § 5 – Dachausbildung / Dachformen und Dacheindeckung,
- § 6 – Fassaden / Material und Farben,
- § 7 – Öffnungen / Fenster,
- § 8 – Befestigungsmaterialien,
- § 9 – Werbeanlagen.

Die Details der Gestaltung sind auf Bauantragsebene zwischen Bauherrn, Stadt, Unterer Bauaufsichtsbehörde und Unterer Denkmalpflegebehörde abzustimmen.

04. Sollten während der Erdarbeiten im Plangebiet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.