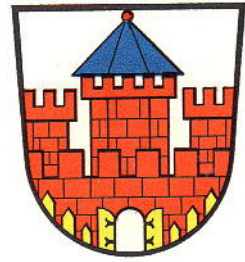


STADT RATZEBURG



SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 77 "WESTLICH PERSONENSCHIFFFAHRT, SÜDLICH RATZEBURGER SEE, NÖRDLICH LÜNEBURGER DAMM"



**Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
und zur Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB**

erstellt durch :



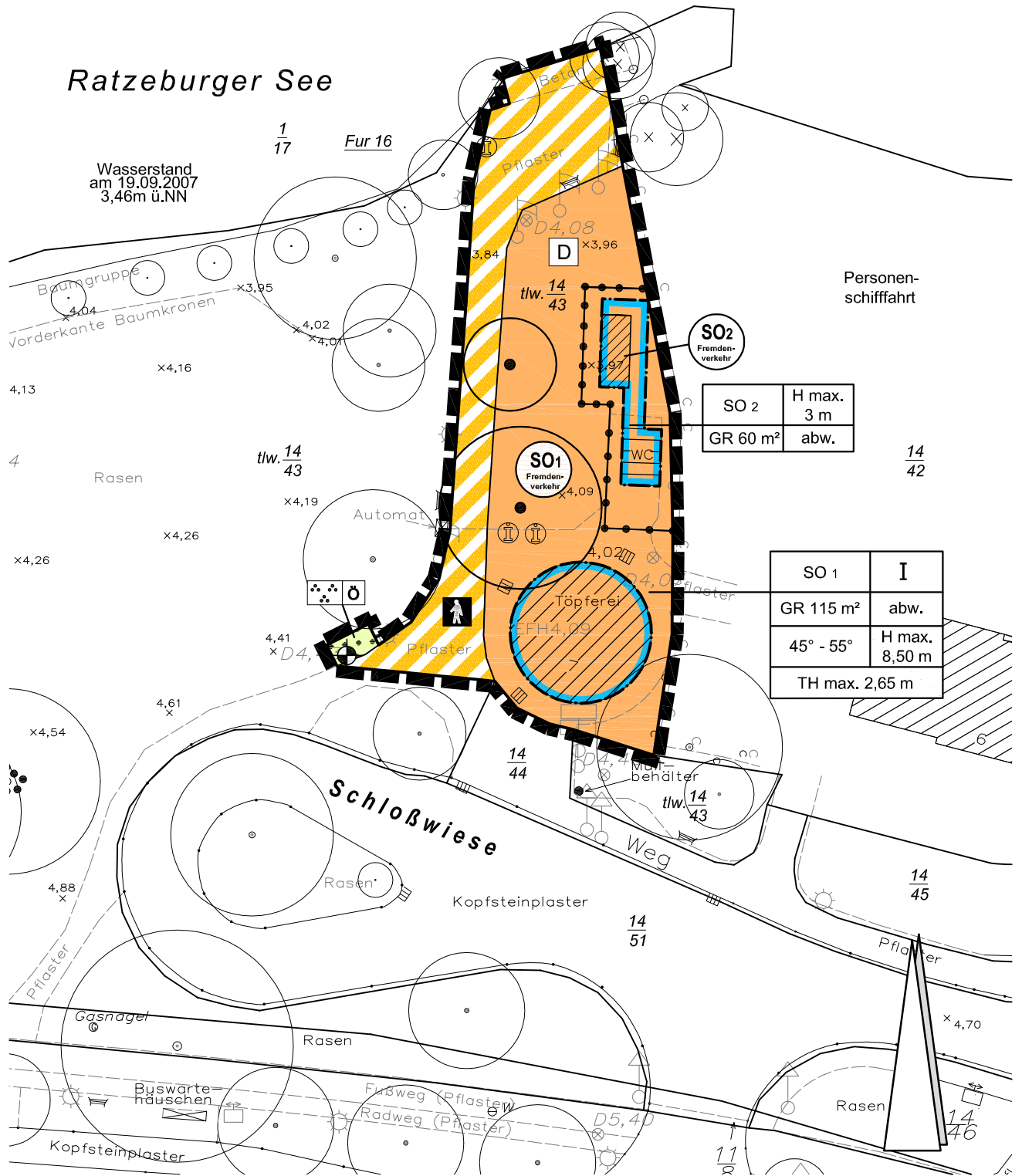
BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Stand

12.02.2013

12.02.2013	

TEIL A: PLANZEICHNUNG



**P 326 Satzung der Stadt Ratzeburg zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77
Teil A : Planzeichnung**

Datum: 12.02.2013 Plan-Nr.: P 326 / B1 Maßstab 1:500






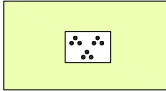







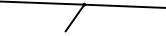


**BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH**

ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB


Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990, geändert am 22.07.2011).
Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 geändert am 22. April 1993.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
1. Art der baulichen Nutzung		
	Sondergebiet hier: "Fremdenverkehr" 1-2 = Nummerierung Teilfläche	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
GR ...m ²	Grundfläche der baulichen Anlagen mit Flächenangabe als Höchstmaß	§ 16 (3) BauNVO
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 (3) BauNVO
H max.	Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze - Gebäudehöhe = Oberkante Dachhaut	§ 16 (3) BauNVO
TH max.	maximale Traufhöhe	§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO
45° - 55°	Dachneigung der Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO
	Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe, Oberkante und Trauflinie baulicher Anlagen	§ 16 (2) BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche		
abw.	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO § 22 (4) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
4. Verkehrsflächen		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Fußweg	
5. Grünflächen und Regelungen zu Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
	öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Parkanlage	
	Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
6. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (4), § 16 (5) BauNVO
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	archäologisches Denkmal gemäß § 1 DSchG (im gesamten Geltungsbereich)	§ 9 (6) BauGB
III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
$\frac{14}{43}$	Flurstücksnummern	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	vorhandene Gebäude	
×3,97	Höhe über NN	
	eingemessene Bäume	

**P 326 Satzung der Stadt Ratzeburg zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77**
Zeichenerklärung

Datum: 12.02.2013 Plan-Nr.: P 326 / B2 ohne Maßstab

 **BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH**
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

1. Änderung, B-Plan Nr. 77 der Stadt Ratzeburg

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 11 BauNVO

1.1 Sondergebiet SO1 „Fremdenverkehr“

§ 11 BauNVO

1.1.1 In der Sondergebietsfläche SO1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Kunsthandwerk und –ausstellungen,
- Kiosk, Information,
- Verkaufsräume,
- Schank- und Speisewirtschaft mit Außenterrasse.

Nicht zulässig sind:

- Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) außerhalb der überbaubaren Grundfläche,
- Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

1.2 Sondergebiet SO2 „Fremdenverkehr“

§ 11 BauNVO

1.2.1 In der Sondergebietsfläche SO2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- sanitäre Anlagen,
- Lager und Abstellräume.

Nicht zulässig sind:

- Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) außerhalb der überbaubaren Grundfläche,
- Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 1, 2 und 2a BauGB i.V. mit §§ 16 – 19, 22 und 23 BauNVO

- 2.1 In der Sondergebietsfläche SO₁ „Fremdenverkehr“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.
- 2.2 In der abweichenden Bauweise der Sondergebietsfläche SO₁ „Fremdenverkehr“ kann die Bebauung mit einem Grenzabstand unter 3 m erfolgen. Ein Mindestabstand von 1,50 m ist einzuhalten.
- 2.3 In der Sondergebietsfläche SO₂ „Fremdenverkehr“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100% überschritten werden.
- 2.4 In der abweichenden Bauweise der Sondergebietsfläche SO₂ „Fremdenverkehr“ kann die Bebauung mit einem Grenzabstand unter 3 m erfolgen, innerhalb der überbaubaren Grundfläche auch ohne Grenzabstand.
- 2.5 Als Bezugshöhe für die planzeichnerisch oder textlich festgesetzte maximale Höhe, Oberkante oder Traufkante der baulichen Anlagen gilt der in der Planzeichnung eingetragene Bezugspunkt (Schachtdeckel mit eingemessener Höhe von 4,43 m üNN).

3 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§§ 1a (3), 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25b sowie 9 (1a) BauGB

- 3.1 Im SO₁ sind als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur Flächenbefestigungen außerhalb der überbaubaren Grundfläche nur mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (z.B. als Holzdeck oder Pflaster mit mehr als 15% Fugenanteil) mit entsprechend durchlässigem Unterbau zulässig.
- 3.2 Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen in den Sondergebietsflächen SO₁ und SO₂ ist vor Ort im Untergrund zu versickern. Es kann auch als Brauchwasser weiterverwendet werden.
- 3.3 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte heimische Gehölze zu ersetzen.
- 3.4 Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses B-Plans zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen werden der Sondergebietsfläche SO₁ „Fremdenverkehr“ zugeordnet.

II Baugestalterische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 84 LBO

- 1 In den Sondergebietsflächen SO1 und SO2 „Fremdenverkehr“ sind für Hauptgebäude ausschließlich folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder kegelförmiges Dach (auf Gebäude mit kreisförmigem Grundriss).

Abweichend sind in der Sondergebietsfläche SO2 „Fremdenverkehr“ auch Pultdächer oder Flachdächer zulässig.
- 2 In den Sondergebietsflächen SO1 und SO2 „Fremdenverkehr“ ist die Farbgebung der Außenwände und untergeordneten Anbauten / Gebäudeteile der Hauptbaukörper sowie der untergeordneten Nebengebäude in dunklen Farbtönen zu halten.
- 3 Die Verwendung von stark glänzenden Materialien für die Außenwände und untergeordneten Anbauten / Gebäudeteile der Hauptbaukörper sowie für die untergeordneten Nebengebäude ist in den Sondergebietsflächen SO1 und SO2 „Fremdenverkehr“ nicht zulässig.
- 4 In der Sondergebietsfläche SO₁ darf die Oberkante baulicher Anlagen oder Schattierungsanlagen, wie Sonnensegel oder Sonnenschirme außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen 4,50 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten.
- 5 Für Anpflanzungen im Rahmen einer gärtnerischen Gestaltung in den Sondergebietsteilflächen SO1 und SO2 sind ausschließlich landschaftsgerechte, heimische Arten zu verwenden.

III Hinweise

- 1 Der Geltungsbereich befindet sich auf dem Standort eines archäologischen Denkmals nach § 1 DSchG, das obertägig nicht sichtbar ist. Bauvorhaben in den Boden oder den Ratzeburger See sind der oberen Denkmalschutzbehörde gemäß § 8 (2) DSchG möglichst frühzeitig anhand von detaillierten Plänen anzuzeigen, damit geprüft werden kann, ob und in welchem Umfang das archäologische Denkmal betroffen ist und ob möglicherweise eine archäologische Untersuchung stattfinden muss.
- 2 Bei Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen und Sträuchern sind die entsprechend erforderlichen Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz vor Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vorzusehen.