



# Stadt Ratzeburg

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



Erstellt: Architekt Wolfgang Germann, 24306 Plön, Düvelsbrook 13

15.02. 2013g

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 62, 1. Änderung "Burgfeld"

Teil A: PLANZEICHNUNG Maßstab 1:500

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990



### 1. FESTSETZUNGEN

### RECHTSGRUNDLAGE

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

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) BauGB

**WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 3 BauNVO

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

**I** 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

FIRSTRICHTUNG

### VERKEHRSFÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

BEGRENZUNG DES ÖFFENTLICHEN VERKEHRSRAUMES

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHE

EIN- UND AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFÄCHE

VERKEHRSFÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

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

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, GEMEINSCHAFTS-CARPORTS UND NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB

LÄRMSCHUTZWAND/ LÄRMSCHUTZWALL § 9 (1) 24 BauGB

**LPB: III** LÄRMPEGELBEREICH: III

### 3.) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORH. GRUNDSTÜCKSGRENZEN

FORTFALLENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

IN AUSSICHT GENOMMENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

VORHANDENE FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORH. BAULICHE ANLAGEN

HÖHE ÜBER NN

MAßKETTE MIT MAßANGABE

HAUSNUMMER

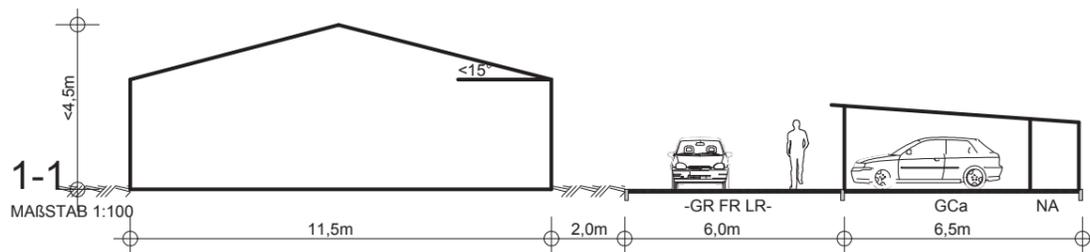
BÖSCHUNG

BUSHALTESTELLE

SCHNITTLINIE

## SCHNITTE

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



1-1  
MAßSTAB 1:100



2-2  
MAßSTAB 1:100



3-3  
MAßSTAB 1:250

# 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 MAXIMALLEN 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 AUS HEIMISCHEN LAUBGEHÖLZEN  
(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.

#### 4.1.1 AUSNAHMSWEISE SIND ZULÄSSIG: DIE DER VERSORUNG DES

ZÄHNE KÖNNEN AUF DER DER STRASSENSITTE 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.

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

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

25  
3B

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

3B

#### **5. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN**

(PFLANZ- UND UNTERHALTUNGSGEBOTE SOWIE SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN)

3B

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

3B

5.2 BÄUME ZU ERHALTEN

3B

DIE GEKENNZEICHNETEN, MARKANTEN (VORHANDENEN) EINZELBÄUME SIND DAUERHAFT ZU ERHALTEN, ABGÄNGIGE BÄUME SIND DURCH STANDORTGERECHTE, HEIMISCHE LAUBBÄUME ALS HOCHSTAMM ZU ERSETZEN.

3B

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

3B

#### **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.

3B

#### **7. SCHALLSCHUTZ**

(§ 9Abs.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**

**Aufenthaltsräume in Wohnungen**

IGB

BAULICHEN ANLAGEN, FREIZUHALTEN.  
ANPFLANZUNGEN SIND MIT HEIMISCHEN STRÄUCHERN UND  
GEHÖLZEN VORZUNEHMEN.

IGB

**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:

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

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 LÜFTUNGS-  
EINRICHTUNGEN ODER ANDERE- DEN ALLGEMEIN ANERKANNTEN  
REGELN DER TECHNIK ENTSPRECHENDE- MAßNAHMEN SICHERZU-  
STELLEN. 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  
DLa>8dB AUSGEBILDET WERDEN.

7.2.3 DER LÄRMSCHUTZWALL IST MIT HEIMISCHEN  
GEHÖLZEN UND KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN.

7.2.4 DIE MATERIAL- UND GEBRAUCHSEIGENSCHAFTEN SIND DURCH EIN  
PRÜFZEUGNIS NACHZUWEISEN.  
AUF DIE DIESBEZÜGLICHEN AUSFÜHRUNGEN IN DEN ZTV-Lsw 06 [9]  
WIRD VERWIESEN