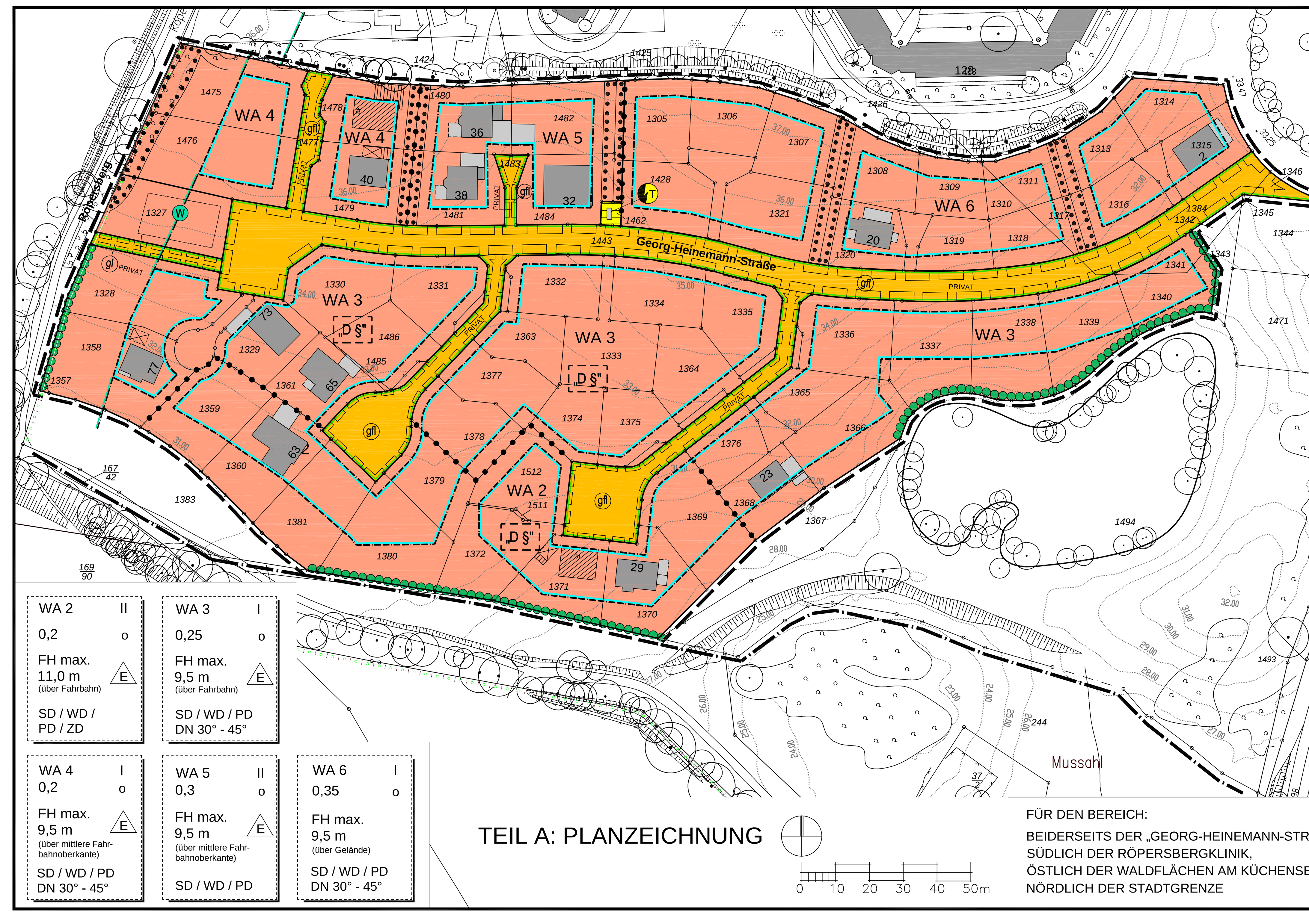


WA 2	II
0,2	o
FH max. 11,0 m (über Fahrbahn)	E
SD / WD / PD / ZD	

WA 3	I
0,25	o
FH max. 9,5 m (über Fahrbahn)	E
SD / WD / PD DN 30° - 45°	

WA 4	I
0,2	o
FH max. 9,5 m (über mittlere Fahrbahnoberkante)	E
SD / WD / PD DN 30° - 45°	

WA 5	II
0,3	o
FH max. 9,5 m (über mittlere Fahrbahnoberkante)	E
SD / WD / PD	

WA 6	I
0,35	o
FH max. 9,5 m (über Gelände)	
SD / WD / PD DN 30° - 45°	

TEIL A: PLANZEICHNUNG

0 10 20 30 40 50m

FÜR DEN BEREICH:
BEIDERSEITS DER „GEORG-HEINEMANN-STRASSE“, SÜDLICH DER RÖPERSBERGKLINIK, ÖSTLICH DER WALDFLÄCHEN AM KÜCHENSEE UND NÖRDLICH DER STADTGRENZE

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Stadtgrenze	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
z.B. 0,3	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z. B. FH max. 9,50 m	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe s. Nutzungsschablonen / Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
SD / WD PD	Satteldach / Walmdach / Pultdach /	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO
DN 30° - 45°	Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO
	Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
PRIVAT	Straßenverkehrsflächen, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ver- und Entsorgung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**
	Flächen für die Versorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
T	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Grünordnung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern einschließlich Nachpflanzungsgebot	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sonstige Planzeichen	
gfl	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb der privaten Erschließungsstraßen zu belastende Flächen zugunsten der WA-Gebiete und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
77	Vorhandene bauliche Anlagen	
1380	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
----------	Höhenlinie	
z.B. WA 5	Bezeichnung der Teilgebiete	
	III. Nachrichtliche Übernahmen	
W	30 m Regelabstand zum Wald	§ 24 LWaldG
„D §“	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen) Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung mit Denkmalschutzbereichen für die Teilgebiete WA 2 und WA 3	§ 9 Abs. 6 BauGB

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 82 Abs. 1 LBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Ziffern Nr. 1 bis Nr. 7 dieser örtlichen Bauvorschriften widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Denkmalschutz

Die geplante Bebauung in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 liegt in dem Denkmalschutzbereich des Schaalseekanals. Sämtliche geplanten Veränderungen in diesen Bereichen, die geeignet sind, den Eindruck des Kulturdenkmales wesentlich zu beeinträchtigen, bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung.

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(im Übrigen gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 18 Neufassung)

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

2. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In den Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 50 % der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ). Hierauf sind die jeweiligen Flächenanteile der mit gfl-Rechten belasteten Flächen (privaten Verkehrsflächen) nicht anzurechnen.

3. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

4. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

4.1 Das anfallende Oberflächenwasser in allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA), mit <u>Ausnahme</u> der mittleren und östlichen überbaubaren Teilflächen des Teilgebietes WA 6 einschließlich des Wassers von Dachflächen ist auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

4.2 Das Oberflächenwasser der privaten Verkehrsflächen im Teilgebiete WA 6, wie unter Ziffer 4. 2 beschrieben, und das der südlichen Haupterschließungsstraße („Georg-Heinemann-Straße“) wird gesammelt und kontrolliert dem südöstlichen Regenrückhaltebecken zugeleitet.

5. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen, 30 m Regelabstand zum Wald und innerhalb der Teilflächen des 50 m breiten Schutzstreifens zu Gewässern, sind bauliche Anlagen jeglicher Art und Nebenanlagen entsprechend den landesrechtlichen Regelungen unzulässig. Ausnahmen können entsprechend den landesrechtlichen Voraussetzungen durch die zuständige Genehmigungsbehörde zu gelassen werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§§ 1a Abs. 3 Satz 3 + 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Am südlichen Rand des Teilgebietes WA 2 und am südöstlichen Rand des Teilgebietes WA 3 ist gegenüber dem Wanderweg sowie oberhalb der Hangkante zur Moorsenke innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche eine Heckenpflanzung unter Verwendung standortgerechter Gehölze von Arten geringer Größenordnung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Gleiches gilt für die seitlichen Grundstücksgrenzen der Teilgebiete WA 3 und WA 7 gegenüber den angrenzenden Grün- bzw. Ausgleichsflächen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

1. Einfriedungen

1.1 Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken und Holzzäunen bis max. 0,90 m Höhe bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante zulässig.

1.2 Entlang der privaten Verkehrsflächen sind Holzlattenzäune und lebende Hecken bis maximal 0,90 m Höhe bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante zulässig. Festverfugte Steinwälle, Gartenmauern aus Betonstein und Ornamentsteinen und Jägerzäune sind unzulässig.

2. Dachgeschosse

Mit Ausnahme des Teilgebietes WA 2 ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) unzulässig.

3. Dächer

3.1 Häuser mit Gründach sind in allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 10° bis 30° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.

3.2 Die Dacheindeckung ist in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur in schwarzer, dunkelgrauer (anthrazit), brauner, roter und rotbrauner Farbe zulässig.

3.3 In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 sind glänzende Dacheindeckungen, d. h. engobierte und glasierte Dacheindeckungsmaterialien, aus Gründen des Denkmalschutzes unzulässig.

4. Außenfassade

4.1 In allen Teilgebieten sind Blockbohlenhäuser aus Holzstämmen unzulässig.

4.2 In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 sind helle, grelle Farben, wie z. B. Weiß und Gelb, für die Fassadengestaltung aus Gründen des Denkmalschutzes unzulässig. Es sind gedeckte Farben im Grau- und Ziegelrotbereich zu verwenden.

5. Nebenanlagen

In allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in dem seitlichen Grenzabstand mit Flachdächern und mit flachgeneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 25° und innerhalb der überbaubaren Flächen bei einer Dachneigung bis maximal 45° zulässig.

6. Aufschüttungen

In den Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Geländeaufschüttungen einschließlich der Abböschungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen in einer Flächengröße der festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche (GRZ) zuzüglich der baulichen Nebenanlagen nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO) bis maximal 80 cm Höhe, bezogen auf die Geländeoberfläche, zulässig.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauverordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 23.06.2014 folgende Satzung über die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung der Stadt Ratzeburg für den Bereich beiderseits der „Georg-Heinemann-Straße“, südlich der Röpersbergklinik und östlich der Waldflächen am Küchensee und nördlich der Stadtgrenze bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit ist nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 14.04.2014 den Entwurf der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung mit Begründung beschlossen und zur Durchführung einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.05.2014 bis einschließlich 27.052014 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Ratzeburg öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im „Markt“ am 19.04.2014 und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am 15.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei ist nach § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen worden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.06.2014 geprüft. Die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Neufassung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.06.2014 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.06.2014 gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratzeburg, den

(Siegel)

…………………
Bürgermeister

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 2014 durch Abdruck im „Markt“ und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am 2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 2014 in Kraft getreten.

Ratzeburg, den

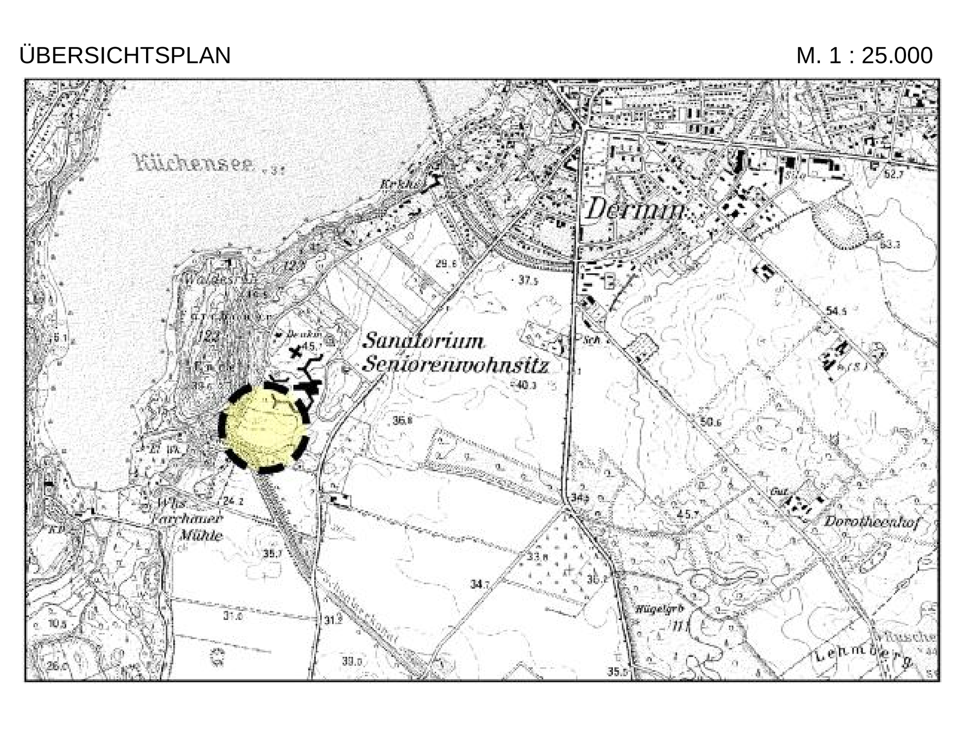
(Siegel)

………………..
Bürgermeister

SATZUNG DER STADT RATZEBURG
- KREIS HERZOGTUM-LAUENBURG -
ÜBER DIE 2. vereinfachte ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 NEUFASSUNG

FÜR DEN BEREICH:
BEIDERSEITS DER „GEORG-HEINEMANN-STRASSE“, SÜDLICH DER RÖPERSBERGKLINIK, ÖSTLICH DER WALDFLÄCHEN AM KÜCHENSEE UND NÖRDLICH DER STADTGRENZE

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



Beratungs- und Verfahrensstand	Planverfasser	Maßstab	Planungsstand
Beratungs- und Verfahrensstand: Stadtvertretung vom 23.06.2014 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung	Planverfasser: BIS·SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 1.000 (im Original)	Planungsstand vom 11.06.2014 (Plan 3.0)