

PRÄMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141) in zuletzt geänderter Fassung, sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11.07.1994 (GVBl. Sch.-H. S. 321) wird nach Beschluß der Stadtvertretung vom 07.05.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 "Segelschule / Inselklause" - zwischen Reeperbahn und Ratzeburger See bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 01.02.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Markt am 13.02.1999 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) 1 BauGB wurde am 18.01.1996 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.04.2000 und vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 03.04.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.04.2000 bis zum 18.05.2000 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 08.04.2000 im Markt ortsüblich bekanntgemacht.
Ratzeburg, 16.07.2001
gez. Ziethen
Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.09.2000 bis zum 19.10.2000 erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.09.2000 im Markt ortsüblich bekanntgemacht.
7. Die Stadtvertretung hat die vorgeschriebenen Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.05.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 07.05.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Ratzeburg, 16.07.2001
gez. Ziethen
Bürgermeister
9. Der katastermäßige Bestand am 04.05.2001 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ratzeburg, 09.06.2001
gez. Wohlfahrer
Leiter des Katasteramtes
10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Ratzeburg, 16.07.2001
gez. Ziethen
Bürgermeister
11. Der Beschluss über die Satzung zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Markt am 21.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vernetzung von Verkehrs- 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) sowie auf die Unbeachtlichkeit von Ausfertigungsfehlern (§ 4 Abs.3 GO) hingewiesen worden. Die Satzung ist hiermit am 22.07.2001 in Kraft getreten.
Ratzeburg, 24.07.2001
gez. Ziethen
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 50

"Segelschule / Inselklause" - zwischen Reeperbahn und Ratzeburger See

TEIL A: PLANZEICHNUNG Maßstab 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die PlanzV 90 vom 18.12.1990

I. Festsetzungen

- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO und § 9 (1) 1 BauGB) Zweckbestimmung: Fremdenverkehr, Sport, Freizeit
GR 750 m² Grundfläche maximal (§ 19 BauNVO und § 9 (1) 1 BauGB)
0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO und § 9 (1) 1 BauGB)
0,4 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO und § 9 (1) 1 BauGB)
DNG 10%-25% Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
II Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO und § 9 (1) 2 BauGB)
Stellung der baulichen Anlage (§ 9 (1) 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO und § 9 (1) 2 BauGB)
Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
Öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
Fußgängerbereich (§ 9 (1) 11 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)
Unterirdisches Regenklärbecken
Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
Parkanlage
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)
Zweckbestimmung: Sportboothafen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 (1) 4 und 9 BauGB) Zweckbestimmung: Terrasse, Zufahrt zur Slipanlage, Stellplätze (ST)
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 BauGB)
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Sportboothafens (§ 9 (1) 21 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)
Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25b BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 (4) BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

II. Darstellung ohne Normcharakter

- künftig fortfallende bauliche Anlagen
Gebäude
Hausnummer
Flurstücknummer
Flurstücksgrenze
Böschung
geplante Slipanlage
geplante Stege

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 11 (2) BauNVO
Innerhalb der als sonstiges Sondergebiet festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung "Fremdenverkehr, Sport, Freizeit" sind folgende Nutzungen zulässig: Gastronomie, wassersportbezogene Nutzungen wie Einrichtungen, die dem Sportboothafen dienen sowie Einrichtungen, die der Ausübung (z.B. Segelschule) dienen, Bootvermietung. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist maximal 1 Wohneinheit für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den anderen Nutzungen gegenüber in Geschossfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist, zulässig; die Wohneinheit muss in baulichem Zusammenhang mit einer der übrigen zulässigen Nutzungen stehen und darf nicht vor der Errichtung einer baulichen Anlage für eine der anderen Nutzungen, die der Wohnnutzung in Geschossfläche und Baumasse deutlich übergeordnet ist, errichtet werden. Die Fremdenbeherbergung ist nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.2 BauGB und § 20 (3) BauNVO
Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl werden abweichend von § 20 (3) Satz 1 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen und deren Nebenflächen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitgerechnet. Die in der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung "Sportboothafen" festgesetzte maximale Grundfläche von 750 m² gilt für die Errichtung der Steganlagen einschließlich des davor liegenden Bootschuppens; davon entfallen auf den Bootschuppen einschließlich des davor liegenden Stieges max. 170 m².
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
Im Bereich der abweichenden Bauweise darf die maximale Gebäudelänge 12,00 m nicht überschreiten.
Eine Unterschreitung der Abstandsflächen innerhalb der überbaubaren Flächen ist aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 8 (12) und (13) LBO) möglich.
4. Nebenanlagen, Stellplätze § 9 (1) Nr.4 und Nr.9 BauGB
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze St ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen unzulässig.
Innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Terrasse" festgesetzten Fläche dürfen die Terrassenflächen eine Größe von insgesamt 150 m² nicht überschreiten.
Die für den Sportboothafen notwendigen Nebenanlagen sind nur innerhalb des sonstigen Sondergebietes zulässig.
5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern § 9 (1) Nr.25 BauGB
Im Gewässer- und Erhaltungsschutzstreifen sind die Freiflächen extensiv und naturnah zu gestalten.
Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichem Abgang sind sie durch heimische, standortgerechte Holzkeile zu ersetzen. Der gesamte Ufersaum ist zu erhalten.
Die in der Planzeichnung festgesetzten neu anzupflanzenden Bäume können von dem angegebenen Standort bis zu 10,00 m in jede Richtung entlang der südlichen Grenze des sonstigen Sondergebietes abweichen.
Zu pflanzen sind:
Winterlinde tilia cordata 'Greenspire'
Mindestgröße: Hochstamm; STU gemessen in 1,00 m Höhe 16 - 18 cm; 3 x verpflanzt
Die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zu Gunsten des Sportboothafens und die Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Terrasse" sind in wasserdrucksicherer Ausführung (Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 40 % Fugenteil o.ä.) auszubilden.
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20 BauGB
Die ufernahe Wasserrinne ist in den gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch den Erhalt des vorhandenen Uferbewuchses und durch Anpflanzen von Röhricht aufzuwerten.
Pflanzempfehlung:
Schilf Phragmites australis
Teichrinne Schoenoplectus lacustris
Röhricht Typha angustifolia
Schilmskegge Carex gracilis
Innerhalb der gem § 9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen sind Stege und sonstige bauliche Anlagen, die nicht dem Uferschutz dienen, zu entfernen.

II. Ortliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO

- 1. Dach
Als Dachdeckungsmaterialien sind nur Ziegel oder Dachsteine in roter bis rotbrauner Farbe, Flachdächer, Gründächer sowie naturfarbene Dachdeckungen aus Zink zulässig. Glatte Dachflächen sind nicht zulässig.
2. Fassade
Großflächige Glasfassaden sind zulässig. Sie müssen gegliedert sein. Die maximale Scheibengröße darf 1,50 m² nicht überschreiten.
III. Hinweise
1. Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Erhaltungssatzung gem. § 172 (1) BauGB der Stadt Ratzeburg vom 01.03.1998.
2. Die Flurstücke 13/10, 1/6, 13/2 und Teile von 13/4, 1/5 und 174/4 der Flur 14, der Gemarkung Stadt Ratzeburg liegen im Bereich der Ortsgebietsatzung, Bereich III Inseln der Stadt Ratzeburg vom 30.11.1998. Soweit der Bebauungsplan für einzelne bauliche Anlagen keine gestalterischen Festsetzungen trifft, gilt in den o.g. Flurstücken für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen o.g. Satzung.
3. Der gesamte B-Planbereich liegt im Sanierungsgebiet "Alte Lauenburgische Gelehrtenschule, Domkaserne".
4. Das Plangebiet liegt innerhalb des 50 m tiefen Gewässer- und Erhaltungsschutzstreifens gem. § 11 UfStSG. Die 50 m-Linie liegt außerhalb des Geltungsbereiches.
5. Das gesamte B-Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich der eingetragenen Kulturdenkmale "ehemalige Lauenburgische Gelehrtenschule" und "Turnhalle der ehemaligen Gelehrtenschule".
6. Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten im Plangebiet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 DStG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

STADT RATZEBURG
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50
"Segelschule / Inselklause" - zwischen Reeperbahn und Ratzeburger See

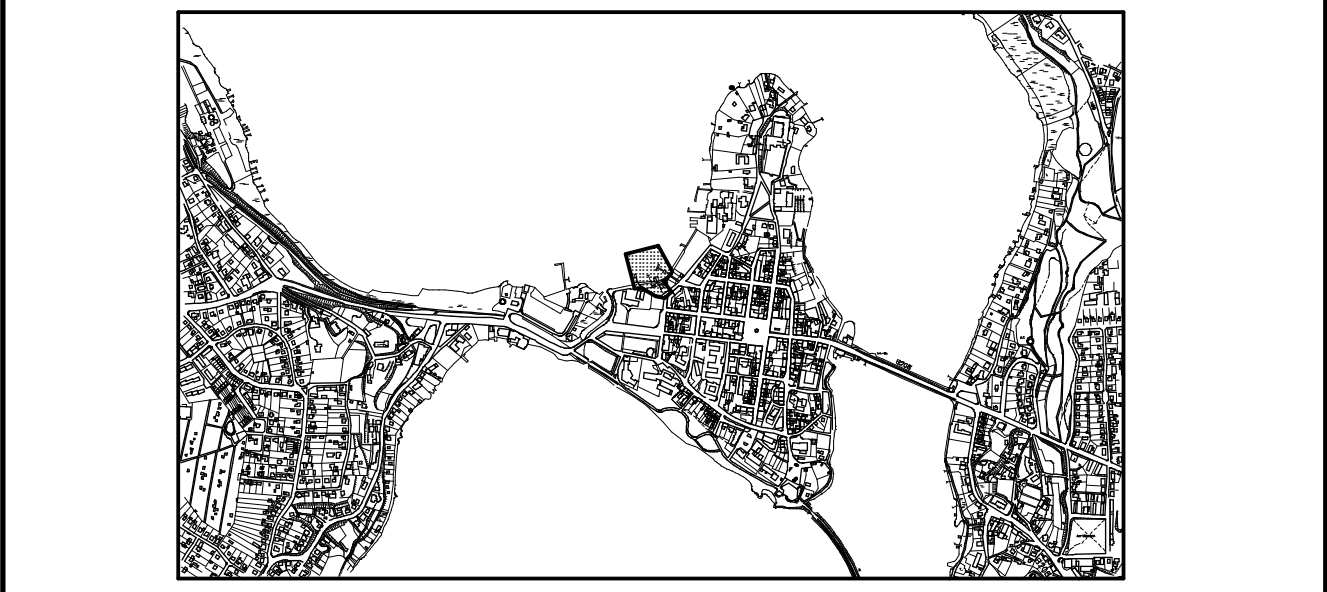


Table with 2 columns: Name, Datum. Rows include Stadtbaumeister Ratzeburg, Planungsabteilung, and contact information for staff members like Frau Kricheldorf and Frau Seehase.