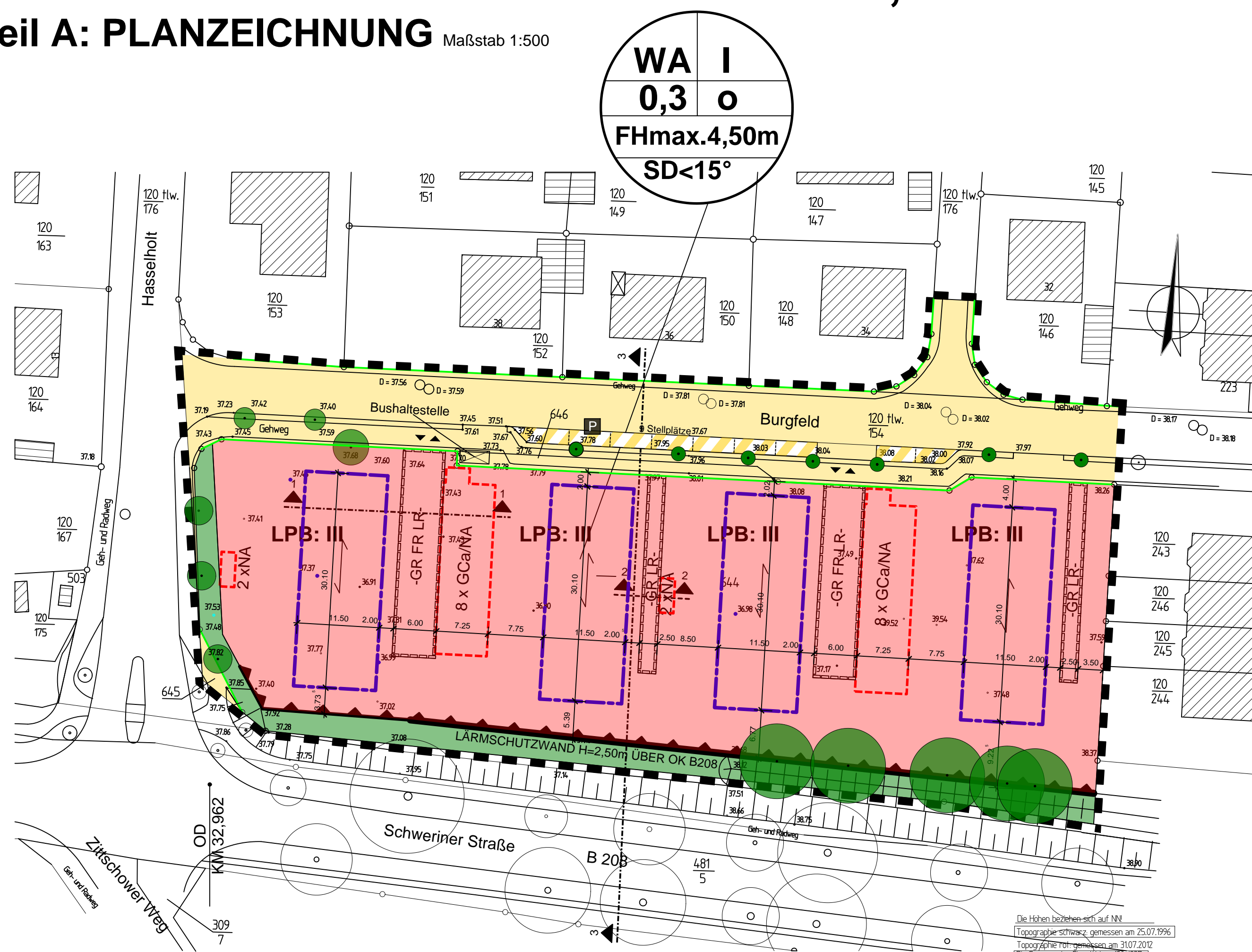


# BEBAUUNGSPLAN Nr. 62, 1. Änderung "Burgfeld"

Teil A: PLANZEICHNUNG Maßstab 1:500



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990

<b>1. FESTSETZUNGEN</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGE</b>
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES B-PLANES	§ 9 (7) BauGB
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 (1) 1 BauGB
<b>WA</b> ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 (1) 1 BauGB
<b>I</b> ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	§ 18 BauNVO
<b>0,30</b> GRUNDFLÄCHENZAHL (GFZ)	§ 9 (1) 1 BauGB, § 19 BauNVO
<b>FH</b> FIRSTHÖHE max.4,50m ÜBER EGFB	
<b>SD&lt;15°</b> DACHFORM (Satteldach) MIT ANGABE DER MAX. DACHNEIGUNG	
<b>BAUWEISE</b>	§ 9 (1) 2 BauGB
OFFENE BAUWEISE	§ 22 (1) BauNVO
BAUGRENZE	§ 23 (3) BauNVO
FIRSTRICHTUNG	
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>	§ 9 (1) 11 BauGB
BEGRENZUNG DES ÖFFENTLICHEN VERKEHRSRAUMES	
ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE	
EIN- UND AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHE	
VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 (1) 25a und b BauGB
ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME	§ 9 (1) 25b BauGB

<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 und (6) BauGB

<b>2.) SONSTIGES</b>	§ 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
<b>LPB: III</b> LÄRMPEGELBEREICH: III	

<b>3.) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
VORH. GRUNDSTÜCKSGRENZEN	17/48
VORHANDENE FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
VORH. BAULICHE ANLAGEN	
HÖHE ÜBER NN	0,75m
MASSKETTE MIT MASSANGABE	2,5m
HAUSNUMMER	3x
BÖSCHUNG	
BUSHALTESTELLE	
SCHNITTLINIE	1/1

## 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 2.03, EINGEGEHEN 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 MAXIMALEN DACHNEIGUNG VON 15° ZUGELASSEN (AUSGENOMMEN GCa/NA, HIER SIND AUCH PULTDÄCHER ZULÄSSIG).  
 2.2 DIE MAX. FIRSTHÖHE BETRÄGT 4,50m ÜBER EG FB.

**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 STRASSESEITE ABGEWANDTEN SEITE DER HECKE IN GLEICHER HÖHE ERRICHTET WERDEN.

**4. STELLPLÄTZE (CARPORTS UND NEBENANLAGEN)** (§ 14 Abs.1 BauNVO IN VERB. MIT § 23 Abs.5 BauNVO)  
 4.1 ALS BAULICHE NEBENANLAGEN SIND ZULÄSSIG: ABSTELLRÄUME UND GEMEINSCHAFTLICHE MÜLLSammelRÄUME. EINRICHTUNGEN ZUR KLEINTIERHALTUNG SIND NICHT ZULÄSSIG.  
 4.1.1 AUSNAHMENSWEISE SIND ZULÄSSIG: DIE DER VERSORGUNG DES BAUGEBIETES MIT ELEKTRIZITÄT, GAS, WÄRME UND WASSER DIENENDE NEBENANLAGEN.  
 4.2 STELLPLÄTZE / ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (GCa) UND NEBENANLAGEN (NA) SIND NUR INNERHALB DER DAFÜR VORGESEHENEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.  
 4.3 DIE GESTALTUNG DER DACHFLÄCHEN VON ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN UND NEBENANLAGEN MUSS DEM HAUPTGEBÄUDE (SIEHE 3.2 "GRÜNDACH") ANGEGLICHEN WERDEN. (§ 9 Abs.1 Nr.25a u.b BauGB)

**5. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN** (PFLANZ- UND UNTERHALTUNGSGEBOTE SOWIE SONSTIGE GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN)  
 5.1 DIE DÄCHER DER WOHNBEBAUUNG, ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZE (CARPORTS) UND NEBENANLAGEN SIND \* FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN\* UND SOMIT ALS EXTENSIVE GRÜNDÄCHER HERZUSTELLEN UND ZU UNTERHALTEN.  
 5.2 BÄUME ZU ERHALTEN DIE GEKENNZEICHNETEN, MARKANTEN (VORHANDENEN) EINZELBÄUME SIND DAUERHAFT ZU ERHALTEN, ABGÄNGIGE BÄUME SIND DURCH STANDORTGERECHTE, HEIMISCHE LAUBBÄUME ALS HOCHSTAMM ZU ERSETZEN.  
 5.3 DIE (PRIVATE) GRÜNFLÄCHE IST VON GENEHMIGUNGSFREIEN, BAULICHEN ANLAGEN, FREIZUHALTEN. ANPFLANZUNGEN SIND MIT HEIMISCHEN STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN VORZUNEHMEN.

**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 VERKEHRLÄRM ZU TREFFEN. DIE AUSSENBAUTEILE MÜSSEN MINDESTENS FOLGENDEN ANFORDERUNGEN HINSICHTLICH DER SCHALLDÄMMUNG GENÜGEN:

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

7.1.2 DAS ERFORDERLICHE RESULTIERENDE SCHALLDÄMM-MASS erf. R<sub>w,res</sub> BEZIEHT SICH AUF DIE GESAMTE ÄUßERFLÄCHE 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 LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN 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 DL<sub>0</sub>>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

## SATZUNG

DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 62, 1. ÄNDERUNG FÜR DAS GEBIET "BURGFELD"

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) SOWIE NACH § 84 DER LANDESBAUORDNUNG (LBO) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE STADTVERTRETUNG AM 18.03.2013 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN B-PLAN NR 62, 1.ÄNDERUNG FÜR DAS GEBIET "BURGFELD", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB ERLASSEN.

### VERFAHRENSVERMERKE

- AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DES PLANUNGS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES VOM 21.05.2012. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGS- BESCHLUSSES IST AM 07.06.2012 ERFOLGT.
- AUF BESCHLUSS DES PLANUNGS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES VOM 21.05.2012 WURDE NACH § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB VON DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT ABGESEHEN.
- DER PLANUNGS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSS HAT AM 17.12.2012 DEN ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.
- DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 08.01.2013 BIS ZUM 07.02.2013 WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN NACH § 3 Abs.2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE MIT DEM HINWEIS, DASS STELLUNGNAHMEN WÄHREND DER AUSLEGFRIST VON ALLEN INTERESSIERTEN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT GELTEND ABGEGEBEN WERDEN KÖNNEN, AM 22.12.2012 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
- DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, DIE VON DER PLANUNG BERTÜHRT SEIN KÖNNEN, WURDEN GEM. § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB AM 07.01.2013 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT.

RATZEBURG, DEN 02. MAI 2013  
 SIEGEL GEZ. VOß  
 BÜRGERMEISTER

LÜBECK, DEN 29.04.2013  
 SIEGEL GEZ. KUMMER  
 KUMMER  
 (ÖFFENTL. BEST. VERM.- ING.)

RATZEBURG, DEN 02. MAI 2013  
 SIEGEL GEZ. VOß  
 BÜRGERMEISTER

RATZEBURG, DEN 02. MAI 2013  
 SIEGEL GEZ. VOß  
 BÜRGERMEISTER

RATZEBURG, DEN 02. MAI 2013  
 SIEGEL GEZ. VOß  
 BÜRGERMEISTER

RATZEBURG, DEN 06. MAI 2013  
 SIEGEL GEZ. VOß  
 BÜRGERMEISTER

RATZEBURG, DEN 06. MAI 2013  
 SIEGEL GEZ. VOß  
 BÜRGERMEISTER



**Stadt Ratzeburg**  
 SATZUNG über den BEBAUUNGSPLAN Nr. 62 1. Änderung "Burgfeld"

## SCHNITTE

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

