TEIL A – PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

M. 1:500 amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan

TEIL B – TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)
   Eine Überschreitung der Grundflächenzahl zugunsten der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von höchstens 0,8 zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
   Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

3. Mit Geh– und Fahrrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)
   Die dargestellte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie mit einem Geh– und Fahrrecht zugunsten der Stadt Ratzeburg und des Abfallentsorgers zu belasten.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zuwegungen und Zufahrten sowie den Flächen für Stellplätze mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen anzulegen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und im Falle eines Abganges zu ersetzen.

4.2 Als Ausgleichsmaßnahme für die abgängigen Bäume werden folgende Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Bäumen festgesetzt:
Westlicher Grünstreifen der Stellplatzfläche:
5 Stück großkronige Laubbäume, H. 3xv., St.U. 18–20 cm.
Auf der Stellplatzfläche:
6 Stück klein– und mittelkronige Laubbäume, H. 3xv., St.U. 16–18 cm.
Auf den landschaftlichen Pflanzstreifen:
10 Stück klein– und mittelkronige Laubbäume, H. 3xv., St.U. 16–18 cm.

4.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Sträucher und sonstiger Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Gehölze in der Qualität von Str., 2xv., 80–100 cm in einer Pflanzdichte von 1,5 x 1,5 m pro Pflanze anzupflanzen.
Die übrigen Flächen sind mit Bodendeckern als randlicher Abschluß in der Qualität 30/40 cm in einer Pflanzdichte von 1–1,5 Stück/qm zu bepflanzen.

4.4 Auf den Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Sträucher und sonstiger Bepflanzung ist der bestehende Gehölzstreifen zu erhalten und im Falle eines Abganges gleichwertig zu ersetzen.

HINWEISE:
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
Das Bahnhofsempfangsgebäude – außerhalb des Plangeltungsbereiches – ist gemäß § 5 DSchG in das Denkmalbuch als besonderes Kulturdenkmal eingetragen.
Der Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals umfasst den gesamten Plan–geltungsbereich. Alle baulichen Maßnahmen bedürfen gemäß § 9 (1) 3 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO Einzelhandel	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO	
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (als Höchstgrenze) (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1)	
GFZ 0,4	Geschoßflächenzahl	
I	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	
	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	abweichende Bauweise (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 2)	
	Baugrenzen	
	Flächen für Stellplätze und Garagen mit Zufahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stell–plätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Zweckbestimmung: Stellplätze	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
P	öffentliche Parkflächen	
	Flächen für die Abfallbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Abfall (Wertstoffbehälter)	
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünflächen	
	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25, 25a, 25b BauGB
	Erhalten von Baumbestand	
	Anpflanzungen von Bäumen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4.2)	
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4.4)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4.3)	
	Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh– und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Gebäude	
1/341	Flurstücksnummer	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	künftig entfallende Flurstücksgrenzen	
	geplanter Baukörper	
	vorgesehene Anordnung der Stellplätze	
	eingemessener Baumbestand außerhalb des Plangeltungsbereiches	
	zu fällender Baumbestand	
	Böschung	
D	Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt. (siehe Hinweise)	

Joachim Schmidt
Architekturbüro Ingenieurbüro
Planung + Bauleitung
Steinriedendamm 15/Geb. 41
38108 Braunschweig
Telefon: 0531/35 44 2–0
Telefax: 0531/35 44 2–30

Aufgestellt am:/geändert am:
26.04.01 27.09.01

Braunschweig, den .....

gez. Schmidt
Planverfasser

PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 in Verbindung mit §12 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in zuletzt geänderter Fassung wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 19.12.2001 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan – Vorhaben– und Erschließungsplan Nr. 9 "Lidl Markt – Südlich Bahnhofsallee, Östlich Bahnhof, Westlich Matthias–Claudius–Straße" –, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Text B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 09.10.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Markt" am 11.11.2000 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 (1) BauGB ist am 23.11.2000 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.06.2001 und vom 08.10.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Bauausschuss hat am 28.05.2001 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.06.2001 bis zum 12.07.2001 während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 02.06.2001 im "Markt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ratzeburg, den 20.12.2001 Siegel gez. Ziethen
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 20.12.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, den 21.01.2001 Siegel gez. Krause
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.12.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 11.10.2001 bis zum 01.11.2001 erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist gemäß BauGB §3 (3) bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 02.10.2001 im "Markt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 19.12.2001 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluß von der Stadtvertretung vom 19.12.2001 gebilligt.

Ratzeburg, den 20.12.2001 Siegel gez. Ziethen
Bürgermeister

10. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Ratzeburg, den 20.12.2001 Siegel gez. Ziethen
Bürgermeister

11. Der Beschluß der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht 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 23.12.2001 in Kraft getreten.

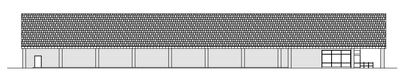
Ratzeburg, den 20.12.01 Siegel gez. Ziethen
Bürgermeister

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

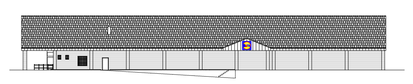
Ansichten des Vorhabens:

Nordansicht

Südansicht



Ostansicht



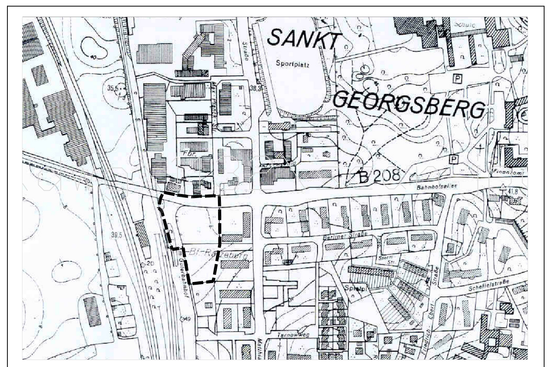
Westansicht

Maßstab 1 : 500

STADT RATZEBURG

SATZUNG ÜBER DEN
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

"Lidl Markt – Südlich Bahnhofsallee
Östlich Bahnhof
Westlich Matthias – Claudius – Straße"



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

Stand des Verfahrens:

Satzung