



# TEIL A PLANZEICHNUNG

## Lage- und Höhenplan

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Michael Schneider

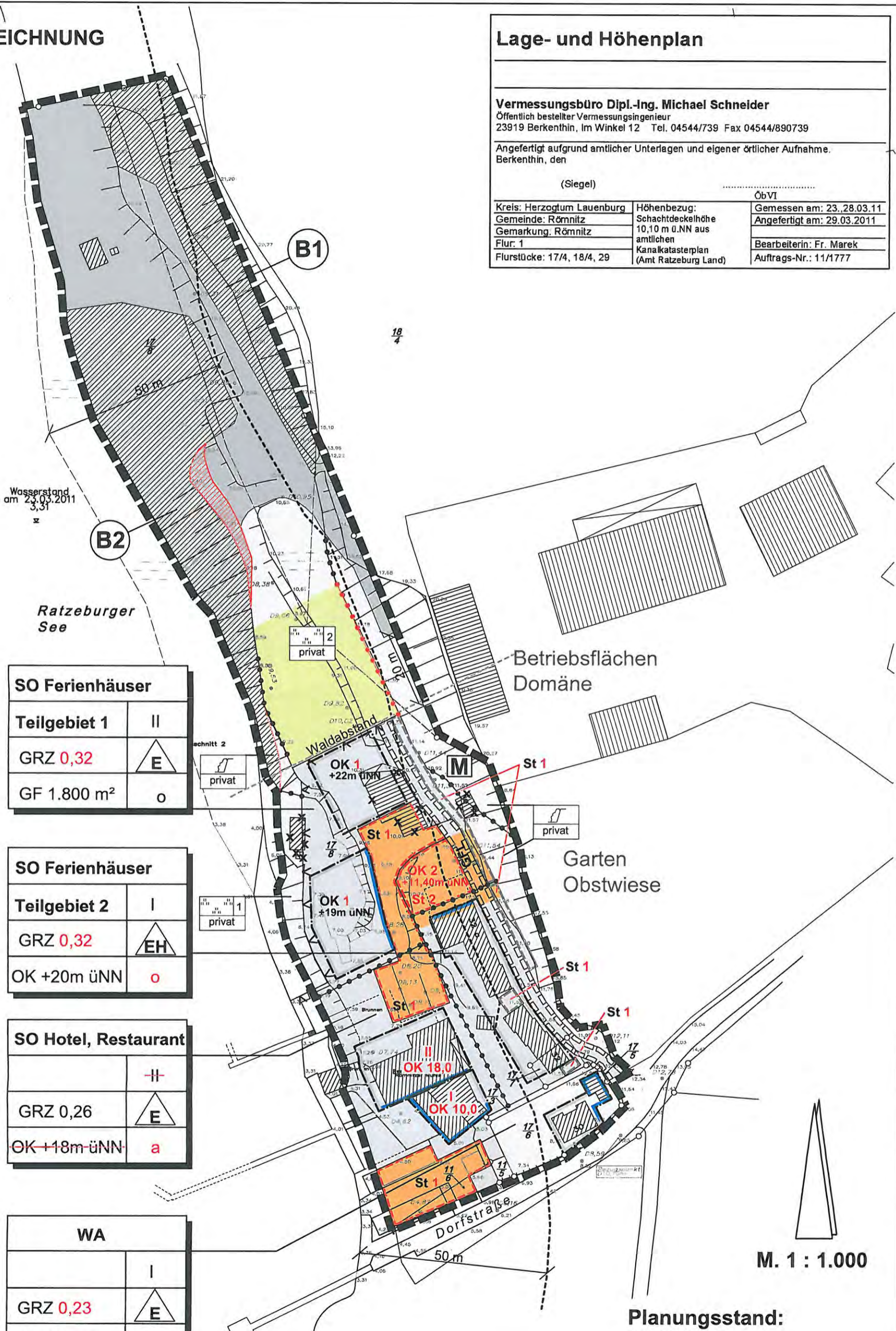
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
23919 Berkenthin, Im Winkel 12 Tel. 04544/739 Fax 04544/890739

Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahme.  
Berkenthin, den

(Siegel)

ÖbVI

Kreis: Herzogtum Lauenburg	Höhenbezug: Schachtdeckelhöhe 10,10 m ü.NN aus amtlichen Kanalkatasterplan (Amt Ratzeburg Land)	Gemessen am: 23., 28.03.11 Angefertigt am: 29.03.2011
Gemeinde: Römnitz		Bearbeiterin: Fr. Marek
Gemarkung: Römnitz		Auftrags-Nr.: 11/1777
Flur: 1		
Flurstücke: 17/4, 18/4, 29		



SO Ferienhäuser	
Teilgebiet 1	II
GRZ 0,32	E
GF 1.800 m <sup>2</sup>	o

SO Ferienhäuser	
Teilgebiet 2	I
GRZ 0,32	EH
OK +20m üNN	o

SO Hotel, Restaurant	
	II
GRZ 0,26	E
OK +18m-üNN	a

WA	
	I
GRZ 0,23	E
OK +20m üNN	a

**Hinweis:**  
Die inhaltlich geänderten und ergänzten Teile sind gegenüber der Planzeichnung aus der Beteiligung gemäß §4 Abs. 2 und §3 Abs. 2 BauGB farbig dargestellt.

Planungsstand:  
27.10.2014



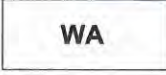



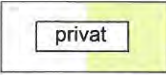




P 265 Ferienhäuser Römnitzer Mühle  
Teil A Planzeichnung

**PROKOM** BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH  
KANALSTRASSE 40 22085 HAMBURG  
TEL.: 040 / 22 94 64 - 14 FAX: 040 / 22 94 64 - 24  
E-MAIL: HAMBURG@PROKOM-PLANUNG.DE

M. 1 : 1.000

# ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011, und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013


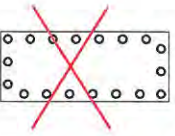





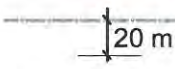
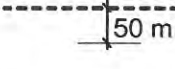
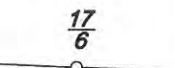
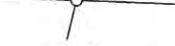
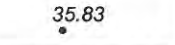
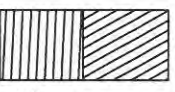

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	<b>1 FESTSETZUNGEN</b>	
	<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>	
	Sondergebiet "Ferienhäuser"	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO § 10 Abs. 4 BauNVO
	Sondergebiet "Hotel, Restaurant"	§ 11 Abs. 2 BauNVO
	allgemeines Wohngebiet	§ 4 Abs. 2 BauNVO
	<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	
<b>OK 1 +18m üNN</b>	Höhe der <b>Hauptgebäude</b> als Obergrenze über Normalnull (üNN)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO § 18 BauNVO
<b>OK 2 +11,40m üNN</b>	Höhe der <b>Fußbodenoberkante der 2. Ebene der Stellplatzpalette</b> als Obergrenze über Normalnull	
<b>GRZ 0,32</b>	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 Abs. 2 BauNVO
<b>GF 1.800 m²</b>	Geschossfläche als Höchstmaß	§ 20 Abs. 3 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 Abs. 1 BauNVO
	<b>1.3 Bauweise, Baugrenzen</b>	
<b>o</b>	offene Bauweise - <b>siehe Teil B-Text -Ziffer 3.1</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO § 22 Abs. 2 BauNVO
<b>a-o</b>	abweichende, <del>offene</del> Bauweise - siehe Teil B - Text - Ziffern <del>3.1</del> und 3.2	§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO
	Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	<b>1.4 Grünflächen</b>	
	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: gelenkte Sukzession - siehe Teil B - Text - Ziffer 5.1	
<b>1</b>	Nummer der Teilfläche	
	Zweckbestimmung: Böschung mit Gehölzen	
	Pflegemaßnahmen - siehe Teil B - Text - Ziffer 5.2	
	<b>1.5 Flächen für Wald</b>	
	Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

**Hinweis:**  
Die inhaltlich geänderten und ergänzten Teile sind gegenüber der Planzeichnung aus der Beteiligung gemäß §4 Abs. 2 und §3 Abs. 2 BauGB farbig dargestellt.

Stand: 27.10.2014

# ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011, und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	<b>1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Zaun - siehe Teil B - Text - Ziffer 6.3	
	<del>1.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</del>	<del>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB</del>
	<del>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen - siehe Teil B - Text - Ziffer 6.6</del>	
	<b>1.7 Sonstige Planzeichen</b>	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO
<b>St 1</b>	Stellplätze	
<b>St 2</b>	Stellplatzpalette auf 2 Ebenen	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	<b>1.8 Nachrichtliche Übernahmen</b>	§ 9 Abs. 6 BauGB
	gesetzlich geschützte Biotope Biotop 1 artenreiche Steilhänge Biotop 2 Quellbereiche	§ 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG
	20 m Mindest-Waldabstand in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde	§ 24 Abs. 2 LWaldG
	50 m Gewässerschutzstreifen	§ 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG
	<b>2 DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>	
	Flurstücksnummern	
	Flurstücksgrenzen (vorhanden)	
	vorhandene Höhe Geländeoberkante in m über NN	
	vorhandene Gebäude	
	Rückbau vorhandener Gebäude	

**Hinweis:**  
Die inhaltlich geänderten und ergänzten Teile sind gegenüber der Planzeichnung aus der Beteiligung gemäß §4 Abs. 2 und §3 Abs. 2 BauGB farblich dargestellt.

Stand: 27.10.2014

**Hinweis:**

Die inhaltlich ergänzten / geänderten Passagen sind grau markiert.

**TEIL B-TEXT****I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1 Sondergebiet "Ferienhäuser" (§ 10 Abs. 4 BauNVO)**

1.1.1 Das Sondergebiet (Teilgebiete 1 und 2) mit der Zweckbestimmung "Ferienhäuser" dient der Erholung für einen wechselnden Personenkreis.

1.1.2 Im Teilgebiet 1 sind Ferienhäuser und -wohnungen zulässig.

1.1.3 Im Teilgebiet 2 sind Ferienhäuser und -wohnungen sowie eine Betriebswohnung und eine Dauerwohnung zulässig.

**1.2 Sondergebiet "Hotel, Restaurant" (§ 11 Abs. 1 BauNVO)**

1.2.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel, Restaurant“ dient der Unterbringung von Betrieben der Fremdenbeherbergung und von Schank- und Speisewirtschaften.

1.2.2 Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Gästezimmern ohne eigene Kochgelegenheit sowie Schank- und Speisewirtschaften und eine Betriebswohnung.

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)****2.1 Sondergebiet „Ferienhäuser“, Teilgebiet 1**

2.1.1 Flächen von Aufenthaltsräumen (§ 2 Abs. 5 LBO 8-H. vom 22.01.2009, zuletzt geändert am 17.01.2011) in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind für die Geschossflächen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.1.2 Es sind max. 20 Ferienwohnungen zulässig.

2.1.3 Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Stellplätzen einschließlich Stellplatzpalette, Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, bis zu einer GRZ von ~~0,6~~ 0,75 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

**2.2 Sondergebiet "Hotel, Restaurant" und Sondergebiet "Ferienhäuser", Teilgebiet 2**

2.2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

**3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)****3.1 Sondergebiet "Ferienhäuser", Teilgebiet 2**

3.1.1 Im Teilgebiet 2 darf die größte Gebäudelänge max. 26 m betragen.

### **3.2 Sondergebiet „Hotel, Restaurant“**

- 3.2.1 Im Sondergebiet Hotel, Restaurant ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Bebauung mit Unterschreitung der Mindest-Abstandsfläche von 3,00 m ist zulässig, soweit dies mit der Landesbauordnung vereinbar ist.

### **3.3 Allgemeines Wohngebiet**

- 3.3.1 ~~Es ist eine Bebauung auf der zur öffentlichen Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen bis zur Straßenmitte der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.~~ Eine Bebauung ohne Abstandsflächen oder mit Unterschreitung von Abstandsflächen ist zulässig, soweit dies mit der Landesbauordnung vereinbar ist.

## **4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

### **4.1 Sondergebiet "Ferienhäuser", Teilgebiet 1**

- 4.1.1 Stellplätze (ST1) und die Stellplatzpalette (ST2) sind ausschließlich innerhalb der für diesen Zweck festgesetzten Flächen "~~Stellplätze (St)~~" zulässig.

## **5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 5.1 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung gelenkte Sukzession sind der natürlichen standortbedingten Entwicklung zu überlassen.

In Teilfläche 1 ist Gebüsch zu erhalten, Baumbewuchs kann entfernt werden.

In Teilfläche 2 ist aufkommender Gehölzbewuchs durch Pflegemaßnahmen zu entfernen. Ausgenommen davon sind die anzupflanzenden Bäume, die dem Ausgleich dienen.

- 5.2 In der mit "M" gekennzeichneten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Böschung mit Gehölzen" muss in Absprache mit der unteren Forstbehörde der Baumbestand entnommen werden. Einzelne, standsichere Baumsolitäre sollen erhalten bleiben. Die Fläche wird der gelenkten Sukzession bis zum Stadium der Verbuschung überlassen, die Entstehung von neuem Baumbewuchs ist durch Pflegemaßnahmen zu verhindern. Ausgenommen sind nachwachsende Einzelbäume zum Ersatz abgängiger Baumsolitäre.

## **6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und**

**Bindungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

### **6.1 Sondergebiet "Ferienhäuser", Teilgebiet 1**

~~Der Wendebereich sowie die zugehörigen Stellplätze nördlich des Waldabstandes sind ausschließlich als Schotterrasen herzustellen.~~

- 6.1.1 ~~Sonstige~~ Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Öko-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke) zulässig.
- 6.2 Sondergebiet "Ferienhäuser", Teilgebiete 1 und 2**
- 6.2.1 Im Außenbereich sind nur insektenschonende Beleuchtungskörper mit nach unten gerichtetem Lichtkegel und einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig.
- 6.2.2 Der festgesetzte Zaun im Sondergebiet "Ferienhäuser", Teilgebiet 1 ist ohne Sockelmauern herzustellen. Die Oberkante des Zaunes darf 1,20 m nicht über- und 1,00 m nicht unterschreiten. Mit der Zaunkante ist erst ab 0,2 m über dem Erdreich zu beginnen. Der Zaun ist vor Beginn der Baumaßnahmen zu errichten.
- 6.2.3 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten von Brutvogelarten der Gebäudenischen sind 4 Nisthilfen für Nischenbrüter an vorhandenen oder geplanten Gebäuden im Geltungsgebiet vorzusehen. Möglich ist auch das Integrieren von Niststeinen in die Fassaden geplanter Gebäude.
- 6.2.4 Die Neubauten im SO "Ferienhäuser" Teilgebiet 1 und 2 dürfen nur mit einer Tiefgründung auf Pfählen errichtet werden, die ausreichend tief (min. 5 m) in die tragfähigen Sande unterhalb der Weichschichten und unter den örtlich noch anstehenden holozänen Sanden einzubinden sind. Pfahllängen und -lasten sind unter Beachtung der EA-Pfähle durch Drucksondierungen nach DIN 4094 festzulegen. Für die Ausführung sind Pfähle zu wählen, die keine Verbindung zwischen der Sandschicht und den wasserführenden Sanden herstellen.
- Hiervon darf abgewichen werden, wenn durch ein Baugrundgutachten eine andere Gründungsweise nachgewiesen wird, bei der die Wasserdruckverhältnisse im Untergrund nicht verändert werden.
- 6.3 ~~In der~~ Im SO "Ferienhäuser" Teilgebiet 1 und in der privaten Grünfläche nördlich des SO "Ferienhäuser" Teilgebiet 1 ~~festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen~~ sind zum Ausgleich für den Eingriff in den Baumbestand insgesamt 42 4 Schwarzerlen (*Ainus glutinosa*) zu pflanzen.
- 6.4 In der Grünfläche -Teilfläche 2 – ist ein naturnah gestalteter Amphibien-Teich von mindestens 215 m<sup>2</sup> anzulegen.
- 6.5 Zum Schutz der Amphibien muss der Baustellenbereich von März bis August mit einem Amphibienschutzzaun abgezaunt werden. Im Baugebiet vorhandene Amphibien müssen abgefangen und in den neuen Teich umgesetzt werden.
- 6.6 Die Fenster- / Glasflächen an den neu zu errichtenden Gebäuden sind mit Vogelschlag-vermeidenden Maßnahmen zu versehen (Greifvögel-Silhouette etc.).
- 6.7 Abrissarbeiten an Gebäuden sind nur zulässig, nachdem eine qualifizierte Fachperson die Gebäude auf Quartiere von Fledermäusen untersucht und den Abriss freigegeben hat.

~~6.7 An der nördlichen Stellplatzanlage im SO "Hotel, Restaurant" ist an der zum See gelegenen Seite eine dicht gepflanzte Hecke von mindestens 1,20 m Höhe anzulegen und dauerhaft vorzuhalten, um Lichteinwirkungen auf den See zu vermeiden.~~

6.8 Die Besiedlung des Ersatzteiches in der nördlichen Grünfläche mit Amphibien muss für fünf Jahre nach Anlage des Teiches durch eine jährliche Kontrolle dokumentiert werden. Das Monitoring ist durch eine fachlich geeignete Person durchzuführen, die jährlichen Ergebnisse sind der UNB des Kreises vorzulegen.

#### 6.9 Bauzeitenregelung, Maschineneinsatz

Aus Gründen des Artenschutzes gelten folgende Bauzeitenregelungen:

- Gehölzentnahme nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar. Für ältere Bäume nur zwischen dem 1. Dezember und 28./29. Februar.
- Abrissarbeiten am Werkstattgebäude nur zwischen 1. Oktober und 14. März.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind lärmarme Verfahren zu Gründung der Gebäude zu verwenden, auf lärmintensive Raumarbeiten wird verzichtet. Sonstige lärmintensive Arbeiten sind, sofern nicht vermeidbar, zur Minimierung von Störungen insbesondere des geschützten Drosselrohrsängers außerhalb des Zeitraumes von Mitte Mai bis Ende August durchzuführen.

~~Zum Schutz der Amphibien ist für Bauarbeiten in der Zeit von März bis August ein temporärer Amphibienzaun am Rand des Baustellenbereiches westlich, nördlich und östlich des SO "Ferienhäuser" Teilgebiet 1 und 2 zu errichten und während der Bauarbeiten vorzuhalten.~~

6.10 Die in den Ziffern 6.1 bis 6.9 genannten Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor der Ausführung im Detail abzustimmen.

#### 6.11 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 abs. 1a BauGB)

Die in der Begründung und im Umweltbericht dargelegten Kompensationsmaßnahmen auf den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücken-Flächen des

- Flurstücks 11 /1, Flur 1, Gemarkung Niendorf bei Berkenthin,
- ~~Flurstück 2, Flur 5, Gemarkung Alt Mölln~~
- Ökokontos Mühlenbach (ÖK38) Hornbek

werden den im Geltungsbereich festgesetzten Sondergebieten SO "Ferienhäuser" sowie SO "Hotel, Restaurant" zugeordnet.



## II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 zuletzt geändert am 17.01.2011 (GVOBL. Schl.-H. S. 6))

### 1 Fassaden

Für die Außenwände der Hauptbaukörper ist ausschließlich Ziegelmauerwerk in roten Farbtönen zulässig. Ausnahmsweise ist ein Anteil an Holzverschalung bei Außenwänden für maximal  $\frac{1}{2}$  je Gebäudeseite zulässig. Für Holz sind ausschließlich Naturfarbtöne zulässig.

Glänzende Materialien sind unzulässig.

### 2 Dächer

Die Baukörper sind mit geneigten Dachflächen zu versehen. Bei Neigungen  $\leq 15^\circ$  ist das Dach als Gründach herzustellen. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist als Gründach oder in roten, braunen und schwarzen Dachsteinen zulässig. Glasierte Dachsteine oder andere glänzende Materialien sind unzulässig.

3 Ausnahmsweise können bei Fassaden und Dächern andere Materialien zugelassen werden, wenn dies zur Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenenergie, Umgebungstemperatur etc.) erforderlich ist.

4 Der in der Planzeichnung Teil A festgesetzte Zaun ist in anthrazit oder dunkelgrünen Farbtönen zu errichten. Für Holz sind ausschließlich Naturfarbtöne zulässig.

## HINWEISE

### 1 Denkmalschutz

Im Uferbereich und den angrenzenden Flächen am Ratzeburger See sind archäologische Siedlungsflächen nicht auszuschließen. Es gilt daher § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### 2 Abriss von Gebäuden

Vor Abriss vorhandener Gebäude muss ein Ortstermin mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg durchgeführt werden.