BEBAUUNGSPLAN NR. 43, Teilbereich II

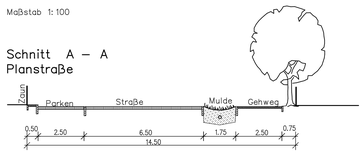
"zwischen B 208 alt und B 208 neu, östlich Am Rackerschlag"

TEIL A: PLANZEICHNUNG Maßstab 1 : 1000

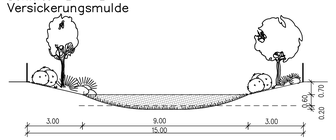
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Maßstab 1: 100

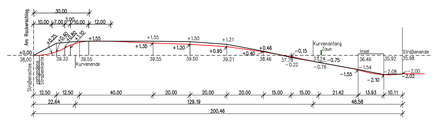
Schnitt A – A
Planstraße



Schnitt B – B
Versickerungsmulde



Längsschnitt der neuen Straße



Maßstab in der Länge 1: 1000 — vorh. Gelände

Maßstab in der Höhe 1: 200 — geplante Straße

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die PlanzV 90 vom 18.12.1990

I. Festsetzungen

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO und § 9 (1) 1 BauGB)
- G — Industriegebiete (§ 9 BauNVO und § 9 (1) 1 BauGB)
- GFZ 0,7 — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO und § 9 (1) 1 BauGB)
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO und § 9 (1) 1 BauGB)
- IV — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO und § 9 (1) 1 BauGB)
- FH — Firsthöhe (§ 18 BauNVO und § 9 (1) 1 BauGB)
- o — Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO und § 9 (1) 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO und § 9 (1) 2 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 (1) 5 BauGB) Zweckbestimmung: Rettungswache
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Einfahrtsbereich (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen und Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 12,14 BauGB)
- Zweckbestimmung: Wasserspeicher (§ 9 (1) 12 BauGB)
- Zweckbestimmung: Versickerung mit Niederschlagswasserbehandlung (Absetzschacht, Schönungsteich) (§ 9 (1) 14 BauGB)
- Gasleitung (unterirdisch) (§ 9 (1) 13 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ (1) 25a BauGB)
- Flächenbezeichnung für Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (anbaufreie Strecke) (§ 9 (1) 10 BauGB i. V. m. § 9 (1) FStrG)
- Umgrenzung der Flächen für besonders Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 9 (1) 24 BauGB) (Schallschutz nach DIN 4109)
- Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäude
- 5.00 — Bemassung in m
- 120/145 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Böschung
- + 36.40 — Höhenpunkt in m über NN
- Sichtdreieck
- GEHWEG / PARKSTREIFEN — Gestaltung der Planstraße siehe Schnitt A-A
- Straßenachse Planstraße
- geplante B 207/B 208
- A — A — Schnitt

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in zuletzt geänderter Fassung, sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11.07.1994 (GVOBl. Sch.-H. S. 321) wird nach Beschluß der Stadtvertretung vom 23.11.1998 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.43, Teilbereich II (Nr. 43. II) "zwischen B 208 alt und B 208 neu, östlich Am Rackerschlag" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Ausschluß gem. § 1 (6) BauNVO
Vergnügungsstätten

Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Ausschluß/Zulässigkeit gem. § 1 (9) i. V. m. § 1 (6) BauNVO
Einzelhandelsbetriebe

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE sind Gewerbebetriebe nach § 8 (2) BauNVO, im Industriegebiet GI Gewerbebetriebe nach § 9 (2) BauNVO im Rahmen der übrigen Festsetzungen zulässig, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente führen (siehe Nr. 1.2.2).

1.2.1 Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten, zentrenrelevanten Waren auf einer untergeordneten Fläche. Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von zentrenrelevanten Waren bei Tankstellen auf max. 200 m² Fläche.

1.2.2 Zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Nr. 1.2 sind:

- Nahrungs- und Genußmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Drogeriewaren (einschl. Wasch- und Putzmittel) Kosmetika, Pharmazie
- Blumen, Pflanzen, Zoozartikel, Tierfutterartikel, Tiernahrung
- Bekleidung, Wäsche, Kurzwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Orthopädie
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sportartikel (inkl. Bekleidung)
- Nähmaschinen und Nähzubehör
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Haushaltswaren, Haushaltstextilien
- Foto-geräte, Videogeräte, Fotowaren
- Musikalienhandel, Tonträger
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Elektrowaren/Unterhaltungselektronik
- Waffen und Jagdbedarf

Alle nicht in der vorstehenden Aufstellung enthaltenen Sortimente sind "nicht zentrenrelevant". Hierzu zählen insbesondere:

- Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterialien, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Bodenbeläge und -ausstattung, Rolläden, Gitter, Roste, Markisen
- Möbel, Küchen, Büromöbel
- Beleuchtungskörper
- Teppiche/Bodenbeläge
- Campingartikel
- Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
- Herde/Öfen
- Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturmöbel u. ä.
- Campingartikel
- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse
- Kraftfahrzeuge/Krafträder/Fahrräder, Kfz- Zubehör/Reifen/Motoröl- und Fahrradzubehör
- Boote, Bootszubehör

1.3 Zulässigkeit gem. § 1 (6) BauNVO
Wohnungen

Die nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in dem Baugebiet allgemein zulässig. Dabei ist auf jedem Betriebsgrundstück der Bau von max. 2 Wohnungen zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die 2 Wohnungen müssen in einem zusammenhängenden Baukörper liegen und sind nicht vor Errichtung der Betriebsanlage zulässig.

1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur zulässig in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder in den für Nebenanlagen festgesetzten Flächen.

1.5 Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur zulässig in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (zu Stellplätzen s.o. textl. Festsetzung Nr. 6.2.1)

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen/Höhenbezugspunkte (§ 18 BauNVO)

Für die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ausgenommen im Industriegebiet GI, sind die max. Firsthöhen in der Planzeichnung in m über NN festgesetzt. Für andere (textliche) Festsetzungen mit Höhenbezeichnungen gilt die jeweilige Geländeoberkante als Höhenbezugspunkt. Bei stark bewegtem Gelände kann bei der Errichtung von Einfriedungen um bis zu 0,5 m von diesen Höhenbezugspunkt abgewichen werden. Als Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe im Industriegebiet – GI gilt der im Bebauungsplan Nr. 43.I festgesetzte Höhenbezugspunkt an der Bahnhofsallee (B 208).

3. Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

3.1 Abweichende Bauweise

In den Bereichen mit der Festsetzung abweichende Bauweise – o sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind dabei einzuhalten.

4. Zufahrten / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4.1 Zufahrten
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Zufahrten zu den Grundstücken im Plangebiet sind nur von der Planstraße und in den festgesetzten Einfahrtbereichen an der Bahnhofsallee (B208) und am Wendehammer der Planstraße zulässig, in den verbleibenden Bereichen des Wendehammers und an der Bahnhofsallee (B208) sind Grundstückszufahrten unzulässig. Die Zufahrt von der Bahnhofsallee (B208) ist nur als Einfahrt zulässig (Richtungsverkehr); sie ist in einem Winkel von 45° zur Bahnhofsallee anzulegen. Die Zufahrten an der Planstraße sind auf eine Zufahrt von max. 12,00 m Breite je Grundstück zu begrenzen. Größere Breiten sind nur für etwaige Feuerwehrzufahrten zulässig. Bei Grundstücken, die auf mehr als 60 m Länge an die Planstraße angrenzen, sind maximal 2 Zufahrten zulässig.

4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für die in der Planzeichnung als Industriegebiet GI festgesetzte Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Ratzeburg festgesetzt. Für das Geh- und Fahrrecht muß eine lichte Weite von 4 m und eine lichte Höhe von 3,5 m sichergestellt sein. Die örtliche Lage bleibt im Rahmen der übrigen Festsetzungen dem Bauentwurf überlassen. Das Geh- und Fahrrecht soll eine Verbindung zwischen dem festgesetzten Einfahrtsbereich am Wendehammer der Planstraße zum einen und den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächenbezeichnung –C– und –D–) im Norden des Plangebietes zum anderen schaffen.

5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

5.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücksflächen:

Die Ableitung des Niederschlagswassers von den Grundstücken in die öffentliche Regenkanalisation ist gestattet. Jedoch ist die Ableitungsmenge auf den Wert zu begrenzen, der einem Versiegelungsgrad von 40% der Grundstücksfläche entspricht.
Darüber hinausgehende Niederschlagswassermengen bei höheren Versiegelungsgraden sind fachgerecht auf dem Grundstück zu versickern/verdunsten. Hier sind vorrangig diejenigen Niederschlagsmengen zu versickern/zu verdunsten, die von Dachflächen abfließen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

In den gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen sind Anpflanzungen von Feldgehölzen mit folgenden Leitarten vorzunehmen:

Schlehe	– Prunus spinosa	Schwarzerle	– Alnus glutinosa
Sanddorn	– Crataegus monogyna	Hainbuche	– Carpinus betulus
Weide	– Salix spec.	Schneeball	– Viburnum opulus
Faulbaum	– Rhamnus frangula	Bergahorn	– Acer pseudoplatanus
Hundsrose	– Rosa canina	Haselnuß	– Corylus avellana
Vogelbeere	– Sorbus aucuparia		

Hinweis: Pflanzenqualitäten und –quantitäten sind im Grünordnungsplan beschrieben.

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

6.2.1 Begrünung von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind (vgl. Pflanzenartenempfehlung bei "Dächer" Nr. 7.2) zu begrünen. Offene Stellplatzflächen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch das Anpflanzen von Laubbäumen zu gliedern:
– durch 1 klein- bis mittelkronigen Laubbaum je 5 Stellplätze
oder
– durch 1 großkronigen Laubbaum je 8 Stellplätze
Für die Baumscheiben sind mind. 6 m² bei einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenartenempfehlung:

Großkronige Bäume:			
Spitzahorn	– Acer platanoides	Schwedische Mehlbeere	– Sorbus intermedia
Esche	– Fraxinus excelsior		
Kleinkronige Bäume:		Heckenkirsche	– Lonicera caprifolium
Eberesche	– Sorbus aucuparia	Rose	– Rosa in Sorten
Rotdorn	– Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Wilder Wein	– Parthenocissus quinquefolia
Weißdorn	– Crataegus monogyna		– Parthenocissus tricuspidata
Kugelahorn	– Acer platanoides 'globosum		

Ziergehölze:
Schwarzer Holunder – Sambucus nigra

6.2.2 Anpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Die unbebauten bzw. unbefestigten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind auf min. 50 % dieser Flächen Laubbäume und Sträucher in folgender Mindestdichte zu pflanzen:
1 Strauch je 1 m²
und
1 hochstämmiger, klein- bis mittelkroniger Laubbaum je 25 m²
oder
1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum je 50 m²

Pflanzenartenempfehlung:

Kleinkronige Bäume:		Großkronige Bäume:	
Eberesche	– Sorbus aucuparia	Winterlinde	– Tilia cordata
Rotdorn	– Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Spitzahorn	– Acer platanoides
Apfel	– Malus spec.	Esche	– Fraxinus excelsior
Mehlbeere	– Pirdus sinn	Kastanie	– Aesculus hippocastanum
Kirsche	– Prunus serrulata spec.		
Sträucher:		Sanddorn	– Hippophae rhamnoides
Hartriegel	– Amelanchier canadensis	Niedriges Johanneskraut	– Hypericum calycinum
Scheinquitte	– Chaenomeles japonica	Johannisbeere	– Ribes alpinum
Haselnuß	– Corylus avellana		
Forsythie	– Forsythia intermedia		

Teilflächen privater Grundstücke, die zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden sollen, sind von dieser Festsetzung für den Zeitraum von 5 Jahren, gezählt von dem Zeitpunkt der Errichtung des 1. Gebäudes auf dem Grundstück, ausgenommen.

6.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher in folgender Mindestdichte zu pflanzen und zu unterhalten:
1 Strauch je 1 m².
In den parallel zur Straße Am Rackerschlag verlaufenden, festgesetzten Flächen zum Anpflanzen (Flächenbezeichnung – A –) sind zusätzlich hochstämmige Laubbäume in folgender Mindestdichte zu pflanzen und zu unterhalten:
1 Laubbaum je 50 m² (entspricht 1 Laubbaum je 10 m Pflanzstreifen).

Pflanzenartenempfehlung:

Winterlinde	– Tilia cordata	Apfel	– Malus silvestris
Feldahorn	– Acer campestre	Birne	– Pyrus pyraster
Buchsbaum	– Carpinus betulus	Vogelkirsche	– Prunus avium
Blutroter Hartriegel	– Cornus sanguinea	Brombeere	– Rubus fruticosus
Wolliger	– Viburnum lantana	Faulbaumbaum	– Frangula rupestris
Zwergstrauch Weißdorn	– Crataegus laevigata		

6.2.4 Straßenbäume

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für anzupflanzende Bäume in den Straßenverkehrsflächen sind hochstämmige, großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten:
Baumart: Winterlinde – Tilia cordata
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten kann bis zu 3 m abgewichen werden.

6.3 Oberflächenmaterialien

Auf den privaten Grundstücken sind Totalversiegelungen der befestigten Flächen unzulässig, es sei denn andere Gesetze und Vorschriften stehen dieser Festsetzung entgegen (z.B. Tankstellenbereiche).

Empfehlung: Für Stellplätze und deren Zufahrten wird empfohlen, diese in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 20 % Fugenanteil, wassergebundene Decke, Schotterrasen o.ä.) auszubilden.

7. Örtliche Bauvorschriften
§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO

7.1 Fassaden

7.1.1 Fassadengliederung

Die Fassaden sind durch Vor- oder Rücksprünge, Materialwechsel, Farbigkeit, sichtbare Tragwerke, Fensteröffnungen, Lichtbänder oder Tore zu gliedern. Ungegliederte Fassaden sind nur bis zu einer Länge von max. 10 m zulässig. Ausnahmsweise sind größere, ungegliederte Fassadenlängen zulässig, wenn sie zu mindestens 50 % ihrer Fläche mit einer Fassadenbegrünung versehen sind (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Pflanzenartenempfehlung:

Waldrebe	– Clematis vitalba	Heckenkirsche	– Lonicera caprifolium
	– Clematis montana	Rose	– Rosa in Sorten
Efeu	– Hedera helix	Wilder Wein	– Parthenocissus quinquefolia
Hopfen	– Humulus lupulus		– Parthenocissus tricuspidata

7.1.2 Material/Farbe

Zulässig sind Fassaden aus gebrotem, rot bis rotbraunem oder rot bis rotblauem Klinker oder Vormauerziegel. Alle anderen Materialien sind nur zulässig, wenn sie in hellen, lichten, nicht grellen oder intensiven Farbtönen mit matter Oberfläche ausgeführt sind. Für untergeordnete Bauteile oder zur Fassadengliederung können andere Materialien und Farben verwendet werden, jedoch auf nicht mehr als 10 % der Fassadenfläche. Natürliche Oberflächen und Farben wie Holz oder Zink sowie begrünte Fassaden sind zulässig. Verspiegelte oder gefärbte Glasflächen sind nicht zulässig.

7.2 Dächer

Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10°, deren Fläche größer als 400 m² ist, sind auf mind. 50 % ihrer Fläche zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Glasierte oder glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig.

Pflanzenartenempfehlung für extensive Dachbegrünung:

Schafgarbe	– Achillea millefolium	Wolfsmilch	– Euphorbia cyparissias
Mauerpfeffer	– Sedum album/reflexum	Steinbrech	– Saxifraga tridactylites
Glockenblume	– Campula rotundifolia	Kahle Fetthenne	– Sedum acre
Heidenelke	– Dianthus deltoides	Sandthymian	– Thymus serpyllum
Wiesensalbei	– Leucanthemum vulgare	Zittergras	– Briza media

7.3 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen bis z