

# Satzung der Stadt Ratzeburg über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I

für das Gebiet zwischen "Möllner Straße" und "Fredeburger Weg"

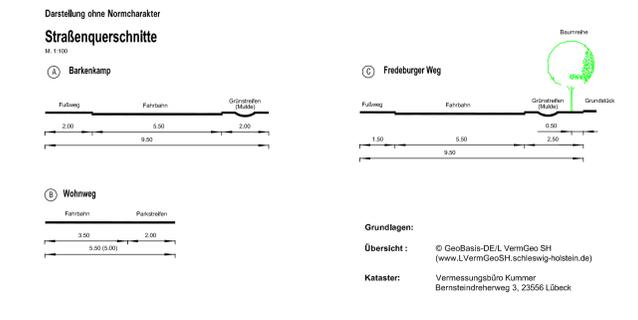
Aufgrund der §§ 10 und 13 a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbaordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) in der jeweils gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I der Stadt Ratzeburg für das Gebiet zwischen "Möllner Straße" und "Fredeburger Weg", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktualisierten Fassung von 1990.

## Planzeichnung -Teil A-



I. Festsetzungen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung (§ 9 Abs.7 des Baugesetzbuches -BauGB)	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 - 2 BauGB)		
	Allgemeines Wohngebiet (§ 6 BauNVO)	
Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)		
0,3	Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)	
0,1	Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)	
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)		
o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)	
a	abweichende Bauweise	
—	Baugrenze (§ 23 BauNVO)	
—	Baulinie	
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Öffentliche Parkfläche	
	Verkehrsbenutzter Bereich	
	Einfahrtsbereich	
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
	Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	
	Öffentliche Grünfläche	
	Verkehrsbegleitgrün	
Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)		
	Umpflanzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Bäume erhalten	
Sonstige Planzeichnungen		
	Gebäudesitze, bei denen besondere Schallschirmung nachgewiesen werden muss (s. Text Teil B IV, Schallschutz)	
	Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schalligen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Stellung der Gebäude, Firstrichtung	
III. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze	
	vorhandene Grundstücksgrenze	
	vorhandene Gebäude	
	Flurstücksnummer	
	vorhandene Straßenblume	
	Bauglatznummer	
	Planstraße A	

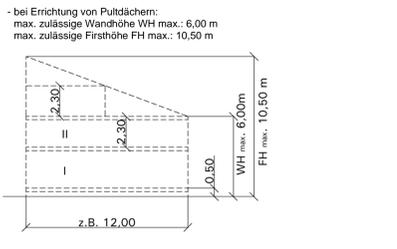


## Text - Teil B -

- Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und Bau NVO
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. §§ 1-15 BauNVO
- WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO i.V. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**
  - Zulässig sind gemäß § 4 BauNVO:
    - Wohngebäude
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 BauNVO und § 1 BauNVO:
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenck- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen
  - Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
    - Anlagen für sportliche Zwecke
    - Gartenbetriebe
    - Tankstellen
- Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Teilfläche 1**
  - Zulässig sind nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung wie Lauben, Freisitze, Pergolen und Garten- und Geräteschuppen.
  - In Vorgartenbereichen sind bauliche Nebenanlagen unzulässig.
- Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und überdachenden Stellplätzen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO**
  - Garagen, Stellplätze und überdeckte Stellplätze sind nur zulässig in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den durch § 6 LBO freizuhaltenden seitlichen Abstandsflächen.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO**
- Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) Nr. 4 und § 16 (3) Nr. 2 BauNVO**
- 2.1.1 Definition "Wandhöhe"**
  - Als Wandhöhe gilt das Maß von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautaußenkante oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 2.1.2 Für die Teilfläche 1 gelten folgende Höhenbeschränkungen:**
  - bei eingeschossiger Bebauung bei Errichtung von Sattel- und Krüppelwalmdächern:
    - max. zulässige Wandhöhe WH max.: 3,50 m
    - max. zulässige Firsthöhe FH max.: 7,00 m
- 
- Beispiel: Gebäudebreite 12,00 m, M. 1:200

- 2.1.3 Für die Teilfläche 2 bis 6 gelten folgende Höhenbeschränkungen:**
  - bei eingeschossiger Bebauung bei Errichtung von Sattel- und Krüppelwalmdächern:
    - max. zulässige Wandhöhe WH max.: 4,50 m
    - max. zulässige Firsthöhe FH max.: 7,00 m
    - min. zulässige Firsthöhe FH min.: 5,90 m
- 
- Beispiel: Gebäudebreite 12,00 m, M. 1:200

- 2.1.3 (continued)**
  - bei zweigeschossiger Bebauung bei Errichtung von Sattel- und Krüppelwalmdächern:
    - max. zulässige Wandhöhe WH max.: 6,00 m
    - max. zulässige Firsthöhe FH max.: 10,50 m
- 
- Beispiel: Gebäudebreite 12,00 m, M. 1:200



- Beispiel: Gebäudebreite 12,00 m, M. 1:200
- Im gesamten Geltungsbereich gilt folgende Höhenbeschränkung:**
  - max. zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens, OK RFB (Oberkante Rohfußboden) max. = 0,50 m
- Höhenbezugspunkt § 18 BauNVO**
  - Höhenbezugspunkt ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße bzw. Wohnweg an der tiefsten Stelle, bezogen auf das Baugrundstück.
- 

- Bauweise gem. § 22 BauNVO**
  - Die innerhalb der Teilfläche 3 festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der geschlossenen Bauweise. Dabei sind Garagen dem Hauptbaukörper zu zurechnen und dürfen um bis zu 2,00 m von der Baulinie zurückspringen.
  - In den übrigen Teilflächen gilt die offene Bauweise.
- II. Grünordnerische Festsetzungen auf Grundlage des Grünordnungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB**
- 1.1 Versicherungsfähige Materialien**
  - Parkplätze, Fußwege, Platzbereiche sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 20 % Fuganteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke, o.ä.) auszubilden.
- 1.2 Baumscheiben**
  - Baumscheiben sind mind. 6 m² groß bei einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen.
- 2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb Privater Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- 2.1 Bäume auf den privaten Grundstücksflächen**
  - Auf allen privaten Grundstücken, die größer als 300 m² sind, ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochstammiger, mittel- oder großkröniger Laubbaum zu pflanzen.
- 2.2 Einfriedigungen**
  - Für die privaten Grundstücksflächen, die an öffentliche und private Erschließungsflächen (Straßen, Wohnwege, Fußwege, Quartiersplätze etc.) angrenzen, ist als Einfriedung eine Laubholz-Schnitthecke bis zu einer Höhe von 1,30 m zu pflanzen.
  - Ausgenommen sind Zufahrten und Zugangswege (bei Einfamilien- und Doppelhäusern bis zu 4,5 m der Grundstücksbreite).
  - Zäune sind nur zulässig, wenn sie auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecke errichtet werden und ebenfalls die Höhe von 1,30 m nicht überschreiten.

- 2.3 Begrünung von Stellplätzen / überdachenden Stellplätzen und Nebenanlagen**
  - Garagen und überdeckte Stellplätze sowie Anlagen zur Gartenbewirtschaftung sind dauerhaft mit Rind- Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
  - Pflanzenartenempfehlung:
    - Blaugrün: Wisteria sinensis
    - Efeu: Hedera helix
    - Wilder Wein: Parthenocissus spec.
    - Köhlerich: Polygonum austriacum
    - Gelbblatt: Loniceria spec.
    - Waldrebe: Clematis spec.
- 2.4 Oberflächenmaterialien**
  - Dächer von Garagen und überdachenden Stellplätzen sind extensiv zu begrünen. (Empfehlung: trockenheitsliebende Sedumarten, Kräuter und Gräser)
- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 3.1 Sammeln von Regenwasser - Brauchwassernutzung**
  - Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist als Brauchwasser und / oder zur Gartenbewässerung zu benutzen. Es ist in Zisternen und / oder Teichanlagen von mind. 2 m³ Speichervolumen zu sammeln.
  - Ein Überlauf zu den Vorrichtungen zur Ableitung von Oberflächenwasser in öffentlichen Flächen ist vorzusehen. Bei geeigneten Bodenverhältnissen wird die Versickerung des Oberflächenwassers empfohlen.

- 3.2 Versickerung von Oberflächenwasser in öffentlichen Flächen**
  - Das anfallende Oberflächenwasser auf öffentlichen Flächen ist durch Mulden, Rigolen und / oder Versickerungsschächte innerhalb der Straßenverkehrsflächen sowie über Rigolen- und Entwässerungssysteme und großflächige, dem Gelände angepasste Versickerungsmulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu versickern.
- 3.3 Sicherung des natürlichen Geländeerliefs**
  - Öffentliche und private Erschließungsstraßen und -wege sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Zum Ausgleich von Höhenunterschieden sind Abweichungen bis max. 0,50 m ausnahmsweise zulässig.

- III. Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S-H**
- 1. Festsetzungen zur Gestaltung**
- 1.1 Dächer der Einzel- und Doppelhäuser**
- 1.1.1 Einheitliche Gestaltung**
  - Innerhalb einer Doppelhausgruppe sind die baulichen Höhenentwicklungen, die Dachneigungen, Dachmaterialien und Dachfarben einheitlich auszuführen.

- 1.1.2 Dachformen**
  - Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer sowie versetzte Pultdächer. Begrünte Flachdächer sind als Ausnahme zulässig.
  - Darüber hinaus sind in Einzel- und Doppelhäusern auch Krüppelwalmdächer bis zu den dargestellten Größenrelationen zulässig.
- 
- 1.1.3 Dachneigungen**
  - Die zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen. In der Teilfläche 3 müssen Dächer von Nebenanlagen und Garagen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen.
- 1.1.4 Dachaufbauten**
  - Die gesamte Breite aller Dachgauben darf pro Gebäude maximal die Hälfte der Gesamtdachbreite bzw. Gebäudebreite betragen. Die maximale Breite einer Dachgaube ist auf 2,0 m beschränkt. Der Abstand zwischen den Dachgauben muss mind. 1,50 m betragen. Der Abstand zu den giebelseitigen Außenwänden bzw. Grundstücksgrenzen muss mind. 0,75 m betragen. Die Dachgauben müssen von der Traufkante, gemessen in der Dachschräge, einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten (Detailskizze).
- 

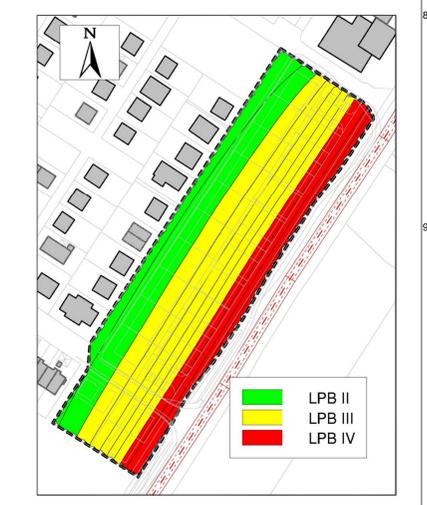
- 1.1.5 Dachdeckungsmaterialien**
  - Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine in roter bis rotbrauner Farbe sowie Sonnenkollektoren, begrünte Dächer, verglaste Dachelemente im baulichen Zusammenhang mit Wintergärten sowie Dachfenster mit einer max. Glasfläche von je 1,0 m².
- 1.1.6 Dachüberstände**
  - Die Dachüberstände bei der Traufe dürfen, gemessen in der Dachschräge, maximal 1,0 m betragen.
- 1.2 Fassaden**
- 1.2.1 Fassadenmaterialien**
  - Reihenhaus- und Doppelhausgruppen sind in der Wahl der Fassadenmaterialien und -farben einheitlich auszuführen.
  - Unzulässig sind Verglasungen aus dunkel getöntem, verspiegeltem oder farbig wirkenden Gläsern.
- 1.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
- 1.3.1 Abgrabungen, Aufschüttungen**
  - Geländemodellierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,5 m zulässig.
- 1.3.2 Einfriedungen**
  - In von der Erschließungsseite abgewandten Bereichen, sind Einfriedungen in einer Entfernung von max. 3,00 m zum Gebäude bis zu einer Höhe von 2,00 m als Blickschutteinrichtung ausnahmsweise zulässig.
- 1.3.3 Müllbehälter und deren Standplätze**
  - Die Müllbehälter und deren Standorte sind gestalterisch in sonstige bauliche Anlagen zu integrieren und gegen Einblicke abzuschirmen.

- IV. Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- Aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Teilfläche 3**
  - In der Teilfläche 3 sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der geschlossenen Bauweise darf eine geschlossene Baufront zur Möllner Straße auch durch eine Kombination aus Hauptgebäude mit einer Garage oder sonstigen Nebenanlage erreicht werden, wenn die Garage oder Nebenanlage in massiver Bauweise, d.h. mit geschlossener Wandkonstruktion, errichtet wird und eine Gesamthöhe von mind. 4,8 m über Bezugspunkt aufweist. Der First bzw. der obere Abschluss des Gebäudes muss dabei parallel zur Möllner Straße verlaufen. Die Garage oder Nebenanlage darf um 2,0 m von der Baulinie zurückweichen. Auf den zu den Parkplatzanlagen orientierten Baulinien ist vom Gebäude bis zur rückwärtigen Baugrenze eine 2,5 m hohe Wand / Wandfläche zu errichten (Material: Mauerwerk, Holz oder Glas (hier Mindeststärke 1,2 cm)).
- Passive Schallschutzmaßnahmen**
  - Zum Schutz der Wohn- und Bürornutzungen bei Neu-, Um- und Ausbauten vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Für rückwärtige straßenabgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.
  - Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R <sub>a,w,ext</sub>	
		Wohnräume	Büroräume <sup>1)</sup>
III	61 - 65	35	30
		66 - 70	40
IV	66 - 70	40	35

- <sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wand, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einwirkende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen unbedeutenden Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.



Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Zum Schutz der Dachtruhe sind im gesamten Plangebungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer an den straßenzugewandten Fassaden und Seitenfassaden schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Außenwohnbereiche mit schutzverwehnten Nutzungen sind bei Neu-, Um- und Ausbauten bis zu einem Abstand von 32 m, gemessen von der Straßenmitte der Möllner Straße, geschlossen bzw. auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten auszuführen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- V. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen § 9(6) BauGB**
- 1. Hinweis**
- Oberbodensicherung**
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gem. DIN 18915 zu sichern.

## Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis .../durch Abdruck in der ... (Zeitung)/im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ... erfolgt.
- Die Stadtvertretung hat am ... den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in ... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) – bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ratzeburg, den ... Bürgermeister Stadt Ratzeburg

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

Lübeck, den ... Off. best. Vermessungsingenieur Vermessungsbüro Kummer

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss begutachtet.

Ratzeburg, den ... Bürgermeister Stadt Ratzeburg

- Die Satzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Ratzeburg, den ... Bürgermeister Stadt Ratzeburg
- Der Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... (vom ... bis ... durch Aushang) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.
- Ratzeburg, den ... Bürgermeister Stadt Ratzeburg

## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I der Stadt Ratzeburg



Ratzeburg, den ... Bürgermeister Stadt Ratzeburg

DATEUM: 09.09.2015

MASSSTAB: 1:1.000

VERFAHRENSSTAND: Vorentwurf § 3 (1) BauGB § 4 (1) BauGB § 3 (2) BauGB § 4 (2) BauGB Satzung

**Satzung der Stadt Ratzeburg über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.I**  
für das Gebiet zwischen "Möllner Straße" und "Fredeburger Weg"

IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung  
Ingenieurgesellschaft  
Pöschel, Partner GmbH & Co. KG  
Hornburger Lände 196-198  
D-24119 Lübeck  
Tel. +49(0)451 401 550 Fax: +49(0)451 401 555  
http://www.ipp-luebeck.de