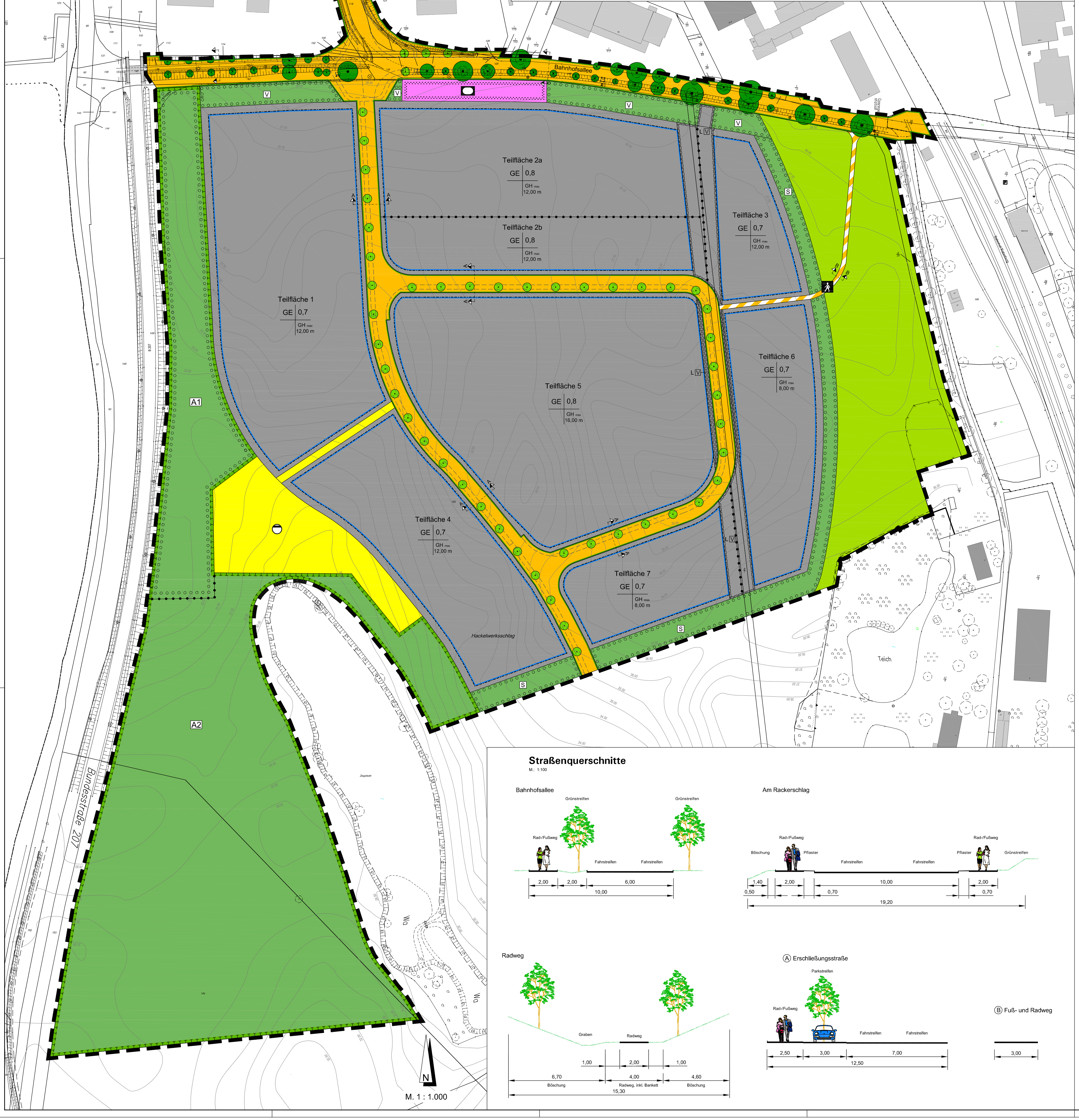
Satzung der Stadt Ratzeburg über den Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"

für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und westlich der Bahnlinie

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.)- in der jeweils gültigen Fassung - wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und westlich der Bahnlinie, 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-



Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

GH max 12,00 m — Gebäudehöhe maximal

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Fläche für Sport- und Spielanlagen

Spielanlage (Skateanlage)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Abwasser (Regenrückhaltebecken)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

V — Verkehrsgrün

S — Schutzgrün

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A1 — Eingrünung

A2 — Extensiv Grünland

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen: Einzelbäume

Erhaltung: Einzelbäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

L V — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Grundstücksgrenzen

1/101 — Flurstücksbezeichnung

Höhenlinien

Böschung

Grundlagen:

Übersicht : © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Kataster: Vermessungsbüro Kummer, Bernsteindreherweg 3, 23556 Lübeck

Text - Teil B -

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO
Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen gem. §1 Abs. 5 und 9 BauNVO
Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe
- Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos)

1.3 Ausnahmsweise zulässige Arten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

1.3.1 Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet folgende Nutzungen zulässig:
- Max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die 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;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.3.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe (Werksverkauf) bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit zentrenrelevanten Waren und Gütern handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem auf dem Grundstück ansässigen Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3.3 Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche im Sinne der Ziffer 1.3.2 kann darüber hinaus bis zu max. 1.500 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.3.2 kann in diesem Fall verzichtet werden.

1.3.4 Zentrenrelevante Sortimente sind:
- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Schreibwaren und Zeitschriften
- Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde)
- Bekleidung und Sportbekleidung
- Schuhe
- Uhren, Schmuck und Lederwaren
- Hausrat, Glas und Porzellan
- Bücher
- PC, Software und PC-Zubehör
- Unterhaltungselektronik und Elektrokleingeräte
- Leuchten
- Spielwaren
- Sportartikel
- Musikinstrumente und Kunstgegenstände

- Nicht zentrenrelevante Sortimente sind:
- Möbel
- Heimtextilien
- Tapeten und Teppiche
- Baumarktspezifische Sortimente
- Fahrräder
- Leuchten als Teil des Baumarktsortimentes
- Blumen und Gartenzubehör
- Zoobedarf
- Elektrogroßgeräte (Weiße Ware)
- Sportgroßgeräte
- Kfz-Handel und Autozubehör

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen/Höhenbezugspunkte (§ 18 BauNVO)
Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) ist mit max. 0,5 m über der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, orthogonal gemessen von der erschließungsseitigen Gebäudemitte. In Teilfläche 5 gilt bei mehreren angrenzenden öffentlichen Straßen die jeweils niedrigere Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche als Bezugspunkt. Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der OKFF.

Für technische Dachaufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Anlagen für Lüftungs- und Klimatechnik, Photovoltaik) ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis 3,00 m auf einem Anteil von max. 15 % der Dachfläche zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten von der Fassade muss lotrecht gemessen mindestens der doppelten Höhe der Dachaufbauten entsprechen.

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

3.1 Abweichende Bauweise
Im gesamten Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind dabei einzuhalten.

4. Nebenanlagen

4.1 Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)
Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur zulässig innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

5. Zufahrten / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1 Zufahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
Zufahrten zu den Grundstücken im Plangebiet sind nur von den Planstraßen und von der Bahnhofsallee in der durch die Planzeichnung Teil A definierten Stelle zulässig. Zulässig sind je Grundstück eine Zufahrt mit max. 12,0 m Breite sowie weitere Zufahrten mit jeweils max. 9,0 m Breite.

6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1, Ziffer 1 BauNVO)

6.1 Gewerbelärm
Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind in Teilbereichen des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ (bezogen auf 1 m²) tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Gebiet k	Emissionskontingente $L_{EK,i,k,tags}$	Emissionskontingente $L_{EK,i,k,nachts}$
Teilfläche i	**dB(A)**	**dB(A)**
FISP B-Plan Nr.7.1	60	45
FISP B-Plan Nr.7.2	55	40

Grundlage der Festsetzungen ist §1, Abs. 4, Satz 1, Ziffer 1 BauNVO.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5.
Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:
1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
Zum Schutz vor dem Gewerbelärm der nördlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen nachts sind im Norden des Plangeltungsbereiches bis zu einem Abstand von 93 m zur Straßenmitte der Bahnhofsallee Wohnnutzungen auszuschließen.

6.2 Festsetzungen zum Schutz vor Freizeitlärm
Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Freizeitlärm sind im Norden des Plangeltungsbereiches in einem Abstand von bis zu 85 m zur Straßenmitte der Bahnhofsallee und in einem Abstand von bis zu 137 m zur Straßenmitte östlich der Erschließungsstraße an den der Skater-Anlage zugewandten Fassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den Wert von 65 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten und Wert von 60 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten nicht überschreitet.

6.3 Festsetzung von Lärmpegelbereichen
Zum Schutz der ausnahmsweisen zulässigen Wohnnutzungen und Büronutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm im gesamten Plangebiet der Lärmpegelbereiche LPB IV nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.
Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile[1] $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume [2]
	dB(A)	[dB(A)]	
IV	66 - 70	40	35

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Arten- und Lebensgemeinschaften
Die vorhandenen Bäume der Bahnhofsallee sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG geschützt. Sie sind während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen und dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. An den geplanten Einmündungen sind während der Bauphase Holzgerüste zu errichten, die den Kronenbereich schützen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB).
Die ehemalige Tongrube gilt als geschütztes Biotop nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG. Sie ist während der Baumaßnahmen der Entwässerungsanlagen ausreichend zu schützen und dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Zum Schutz des Biotopbereiches und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist ein Bauzaun während der Bauphase zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Grünflächen, auf denen ein Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (1 Pflanze/m²) und je 400 m² mit einem heimischen, standortgerechten Baum I. Ordnung zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Siehe hierzu auch Nr. 7.5 Pflanzliste.

7.2 Schutzgut Boden

7.2.1 A1 Nordwestliche Eingrünung
Auf dem Flurstück 150 tlw. der Flur 1 in Ratzeburg ist ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in Form von naturnahen Gehölzflächen auf einer Fläche von 10.050 m² zu realisieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7.2.2 A2 Extensiv Grünland
Auf dem Flurstück 154 tlw. der Flur 1 in Ratzeburg ist ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in Form von extensivem Grünland und Einzelbaumpflanzungen auf einer Fläche von 54.540 m² zu realisieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7.2.3 Geländeauf - und abträge für die Gewerbegrundstücke sind so auszuführen, dass angrenzende öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen nicht mit Böschungen belastet werden.

7.3 Schutzgut Wasser
Im Gewerbegebiet sind Flächen für Wanderwege mit offenporigen, durchlässigen Oberflächenmaterialien (Naturstein-, Öko- oder Sickerpflaster o.ä.) oder als wassergebundene Fläche herzustellen. Für Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten wird die Empfehlung ausgesprochen, diese ebenso mit offenporigen, durchlässigen Oberflächenmaterialien herzustellen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

Die Anlagen zur Vorreinigung und Versickerung des Oberflächenwassers sind naturnahe herzustellen.

7.4 Landschaftsbild /Grüngestaltung
Als Straßenbäume sind standortgerechte heimische Laubgehölze der Artenliste(Siehe Nr. 7.5 Pflanzliste), mindestens in der Qualität: Hochstamm, 4x v., Stamm-umfang 20-25 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in den befestigten Flächen muss mindestens 6 m², mit einer Mindestbreite von 2 Metern, betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und mit einem Hochbord einzufassen. Die Standorte der Straßenbäume können bis zu 5 m parallel zur Erschließungsstraße verschoben werden, wenn dies aus erschließungstechnischen Gründen (z.B. Grundstückszufahrten) notwendig ist.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind aus standortgerechte heimische Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Siehe hierzu auch Nr. 7.5 Pflanzliste.

Flächen für die Landwirtschaft sind in einer Größe von 16.500 m² als Grünland anzulegen und dauerhaft unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Fassadenbegrünungen sind entsprechend der Pflanzliste (Siehe Nr. 7.5 Pflanzliste) dauerhaft anzulegen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15°, deren Fläche größer als 400 m² ist, sind auf mind. 50 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB).

Offene PKW-Stellplatzflächen mit mehr als 10 Stellplätzen auf den Gewerbegrundstücken sind durch Anpflanzungen von Laubbäumen (StU 18-20, 3 x v) zu begrünen: Je ein großkroniger Laubbaum je angefangene 10 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Siehe hierzu auch Nr. 7.5 Pflanzliste.

7.5 Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
Straßenbäume im öffentlichen Bereich		**H, 4 x v, m.B., 20–25**
Acer platanoides	Spitzahorn	Erschließungsstraße A
Quercus robur	Stieleiche	Erschließungsstraße B
Tilia cordata	Winterlinde	Bahnhofsallee
Bäume auf Privatgrundstücken und öffentl. Randpflanzungen		
Bäume 1. Ordnung (Großkronig):		H, 3 x v,m.B.,16 – 18
Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	
Aesculus carnea	Rotblühende Rosskastanie	
Betula pendula	Sandbirke	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	
Bäume 2. Ordnung (Mittelkronig):		H, 3 x v,m.B.,12 - 14
Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Coryllus colurna	Baumhasel	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Sorbus aria	Mehlbeere	
Sorbus intermedia.	Schwedische Mehlbeere	
Heckengehölze auf Privatflächen		Str., 2 x v, 60-100
Acer campestre	Feldahorn	
Fagus syvatica	Rotbuche	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Ligustrum vulgare*	Liguster	
Kletterpflanzen mit Rankhilfen		
Campsis radicans	Amerikanische Klettertrompete	
Campsis tagliabuana	Großblütige Klettertrompete	
Clematis alpina	Alpenwaldrebe	
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe	
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber,Gartengeißblatt	
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt	
Wisteria sinensis	Chinesischer Blauregen	
Wisteria floribunda	Japanischer Blauregen	
Selbstklimmende Kletterpflanzen		
Hedera helix	Efeu	
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	
Parthenocissus tricuspidata	„Veitchii" Wilder Wein	
Parthenocissus quinquefolia	Jungfernrebe	
Gehölzpflanzen auf privaten und öffentlichen Flächen		Str., 2 x v, 60-100
Cornus mas	Hartriegel	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuss	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Euonymus europaea*	Pfaffenhütchen	
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche	
Malus sylvestris	Holzapfel	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa canina	Hundsrose	
Salix aurita	Öhrchenweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball	

*Diese Arten sind wegen ihrer giftigen Früchte bzw. Pflanzenteile nicht im Bereich von Kinderspielbereichen zu verwenden.

8. Oberflächenmaterialien
Straßenverkehrsflächen und mit einem Leitungsrecht belastete Flächen sind zu asphaltieren oder zu pflastern, eine Betoneindeckung ist nicht zulässig.

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

9.1 Fassaden

9.1.1 Fassadengliederung
Die Fassaden sind durch Vor- oder Rücksprünge, Materialwechsel, sichtbare Tragwerke und Konstruktionen, Fensteröffnungen, Lichtbänder oder Tore zu gliedern.

Ungegliederte Fassaden sind nur bis zu einer Länge von max. 25 m zulässig. Ausnahmsweise sind größere, ungegliederte Fassadenlängen zulässig, wenn sie zu mindestens 50 % ihrer Fläche mit einer Fassadenbegrünung versehen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Siehe hierzu auch Nr. 7.4.

9.2 Dächer
Im Gewerbegebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.
Glasierte oder glänzende Dachbedeckungen sind nicht zulässig. Anlagen zur Photovoltaik und Solarthermie sind ausdrücklich auch als Dacheindeckung und als Aufbau auf begrünten Dächern zulässig.

9.3 Sammelflächen für Müll und Wertstoffe
Abstellflächen für Mülltonnen und Sammelflächen für Müll oder Wertstoffe sind so zu gestalten, dass sie gegen Einblicke von öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt sind. Der Sichtschutz ist mit Hecken, Buschwerk, Mauern oder geschlossenen Holzkonstruktionen o. Ä. auszuführen.
Abstellflächen sind nur zulässig innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

9.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und an der erschließenden Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassaden zulässig. Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem und/oder reflektierendem Licht, sowie drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sind unzulässig. Auch Laserwerbung, Skybeamer und Ähnliches sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen die Schnittkannte Außenwand/Dachfläche um max. 2 m überragen. Je Fassadenseite ist ein Flächenanteil von max. insgesamt. 20 % für Werbeanlagen zulässig, für selbstleuchtende Werbeanlagen sind max. insgesamt 10 % zulässig. Die Größe der Werbeanlage darf dabei insgesamt 20 m², bei selbstleuchtenden Werbeanlagen insgesamt 10 m² je Fassadenseite nicht überschreiten.

Je Grundstück sind max. 3 freistehende Werbeanlage (Werbestelen, Werbepylone) zulässig. Sie sind bis zu einer Höhe von 8 m in den Planstraßen und entlang der Bahnhofsallee von 5 m Höhe über Grund und einer Werbefläche von max. 8 m² bzw. 6 m² entlang der Bahnhofsallee zulässig. Insgesamt sind je Grundstück max. 3 freistehende Werbeanlagen zulässig. Sie sind nur in einem Abstand von max. 5 m zu den Zufahrten zulässig.
Für Fahnenmasten gilt, dass sie eine Höhe von 10 m nicht überschreiten dürfen; die Fläche der Fahne darf jeweils 5 m² nicht überschreiten. Je Grundstück sind max. 5 Fahnenmasten zulässig.

Hinweise

1. Archäologische Kulturdenkmäler
Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

2. Kampfmittel
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst durchgeführt.

Der Bauträger hat sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondierungs- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Verfahrensvermerke:

1. 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.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtvertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49, 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 ausgelegen. 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.

6. 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

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

Lübeck, den — Öff. best. Vermessungsingenieur Vermessungsbüro Kummer

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

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) 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 Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht.
oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

10. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den — Bürgermeister Stadt Ratzeburg

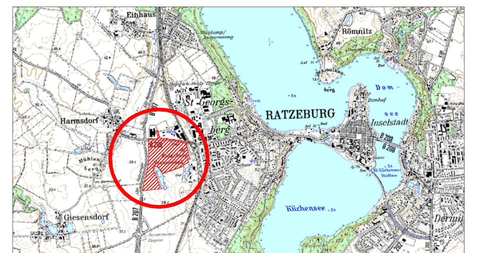
11. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratzenburg, den — Bürgermeister Stadt Ratzeburg

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 49 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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

Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Ratzeburg



STADT
Ratzeburg
Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg

DATUM **28.09.2015**

MASSSTAB **1:1.000**

Satzung der Stadt Ratzeburg über den Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"

für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und westlich der Bahnlinie

VERFAHRENSSTAND
Vorentwurf ■
§ 3 (1) BauGB □
§ 4 (1) BauGB □
§ 3 (2) BauGB □
§ 4 (2) BauGB □
Satzung □

iPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
iPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstr. 196-198
D 24113 Kiel
Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59
info@ipp-kiel.de www.ipp-kiel.com

P:\01 Projekte\2013\255 LGSH, Ratzeburg Gewerbegebiet Neuvorwerk\10 Pläne-CAD\01 AutoCAD\07 Städtebau\01 Zeichnungen\2015-09-28 Ratzeburg B-Plan 49 - Auslegungsbeschluss.dwg