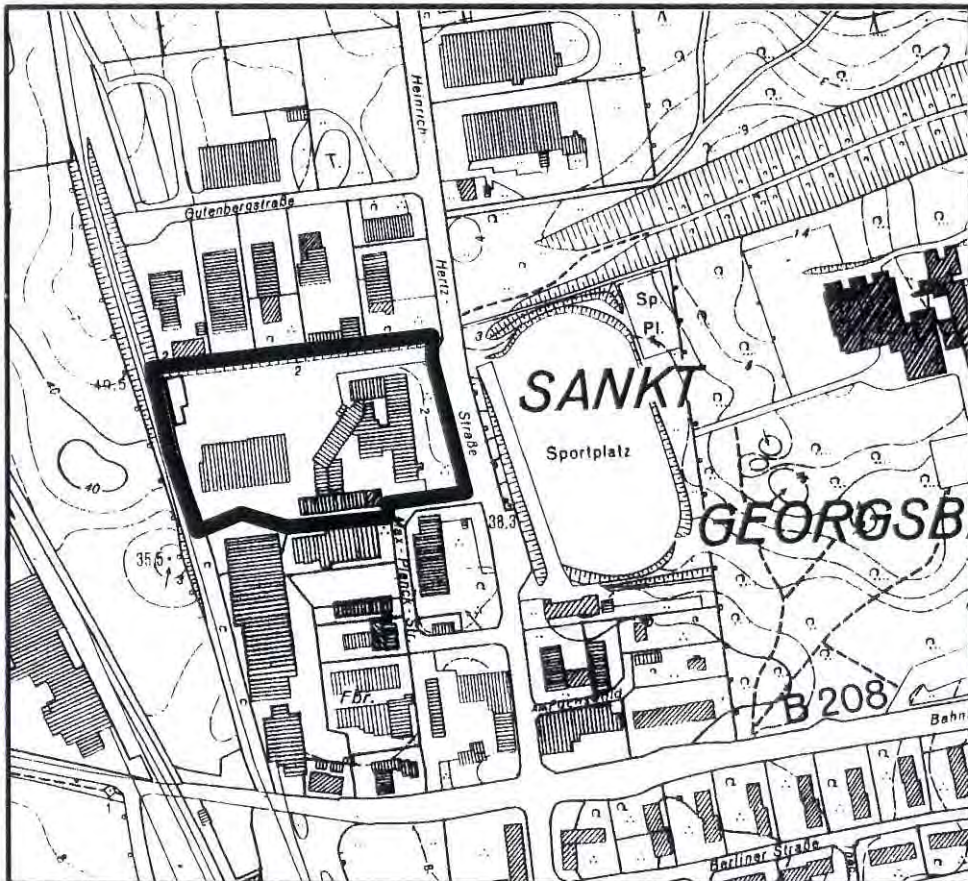


# Satzung der Stadt Ratzeburg über den



Übersichtsplan M 1 : 5.000

## Bebauungsplan Nr. 69

"Heinrich-Hertz-Straße / Max-Planck-Straße / Industriestammgleis"

November 2000 / Februar 2001

Georg Tkotz  
Hauptstraße 40, 23627 Groß Sarau

DIPL.-ING. ARCHITEKT  
Tel.: 04509/87700, Fax: 877010



## Präambel :

Aufgrund des §10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. Seite 2141), in zuletzt geänderter Fassung, wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 19.03.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 69 "Heinrich-Hertz-Straße / Max-Planck-Straße / Industriestammgleis" für das Gebiet nördlich der Max-Planck-Straße, südlich der Gutenbergstraße, westlich der Heinrich-Hertz-Straße, östlich des Industriestammgleises, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen :

## Verfahrensvermerke :

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 04.12.2000 .  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Markt am 09.12.2000 erfolgt.
2. Auf Beschluss des Bauausschusses vom 04.12.2000 wurde nach § 3 Abs. 1, Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind (26.07.2000 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7).
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.12.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Der Bauausschuss hat am 04.12.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ), sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 19.12.2000 bis zum 19.01.2001 nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.12.2000 im Markt ortsüblich bekannt geworden.

Ratzeburg, 05.06.2001

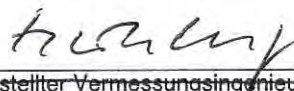


  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 7.05.2001 , sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ratzeburg, 1.06.2001




  
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur / Katasteramt

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.03.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ), dem Text (Teil B), wurde am 19.03.2001 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluß gebilligt.

Ratzeburg, 05.06.2001



  
Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ), dem Text ( Teil B ), wird hiermit ausgefertigt.

Ratzeburg, 05.06.2001




  
Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Markt am 09.06.2001 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 10.06.2001 in Kraft getreten.

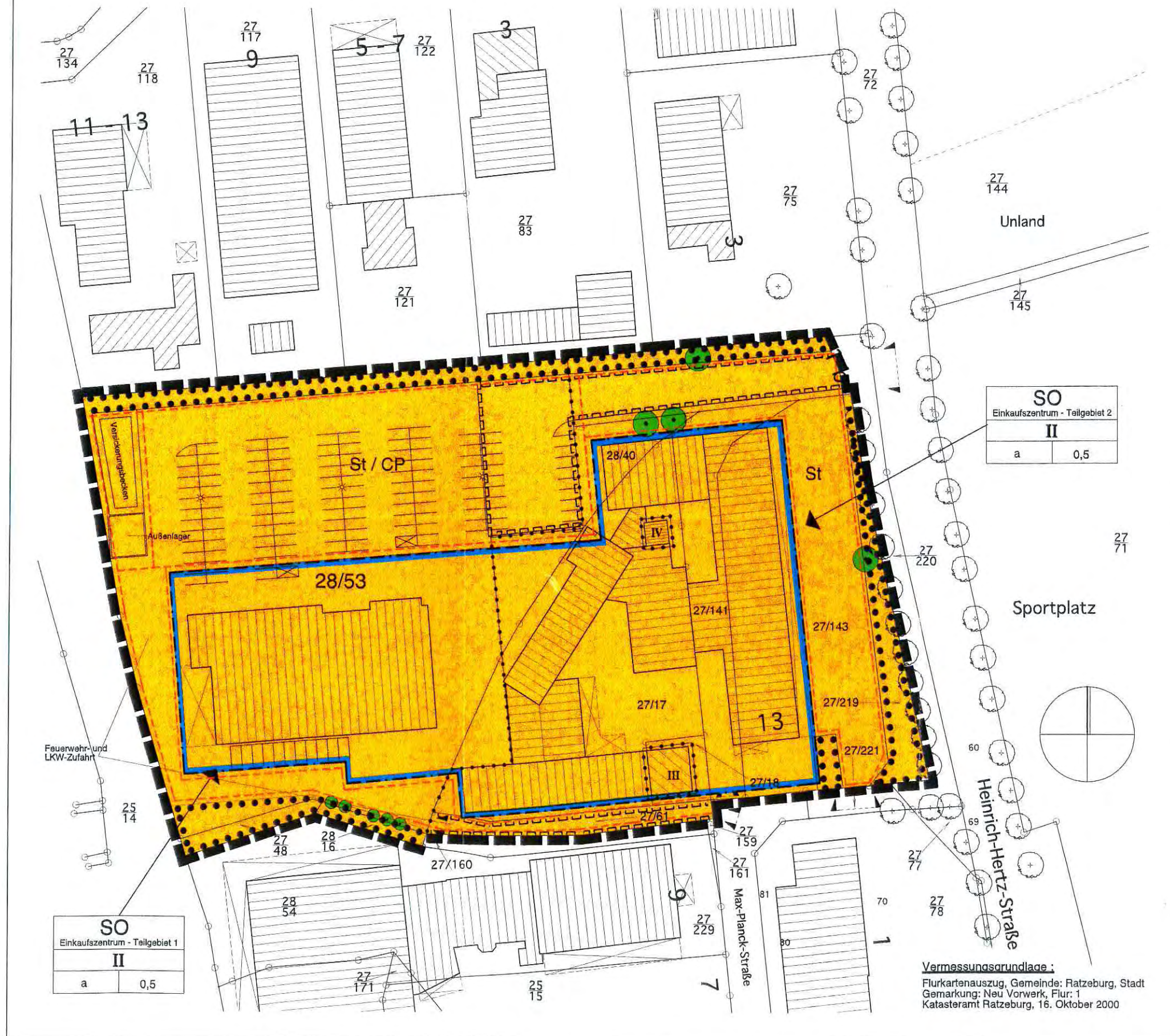
Ratzeburg, 11.06.2001



  
Bürgermeister



# Teil A : Planzeichnung Maßstab 1:1000





## Planzeichenerklärung :

Es gilt die PlanzV 90 vom 18.12.1990

Planzeichen :

Erläuterungen :

Rechtsgrundlagen :

### I. Festsetzungen



SO

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

§ 11 (3) BauNVO

0,5

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl ( GRZ )

§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

§ 19 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 20 BauNVO

a

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

abweichende Bauweise

§ 9 (1) Nr.2 BauGB

§ 22 (4) BauNVO

Baugrenze

§ 23 (3) BauNVO

#### 4. Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrtsbereich / fußläufiger Zugangsbereich

§ 9 (1) Nr.11 BauGB

#### 5. Grünordnung

zu erhaltende Bäume

§ 9 (1) Nr.20, 25 BauGB

§ 9 (1) Nr.25 b) BauGB

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

§ 9 (1) Nr.25 b) BauGB

#### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

§ 1 (4) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und deren Zufahrten

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze und deren Zufahrten

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze / Carports (überdachte Stellplätze) und deren Zufahrten

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen, gegenseitig begünstigt: Flurstücke 27/17 und 28/53

§ 9 (1) Nr.21 BauGB

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksbezeichnung

28 / 53

Flurstücksgrenzen

Gebäudebestand

Hausnummer

Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

geplante Anordnung der Stellplätze

13



Baugebiet

Nutzungsschablone

Zahl der Vollgeschosse	
auweise	Grundflächenzahl (GRZ)

## Teil B : Textliche Festsetzungen

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### 1.1 „Sondergebiet Einkaufszentrum“ (TG 1 und TG 2) gem. § 11 (3) BauNVO

##### 1.1. Im Teilgebiet 1 (TG 1) sind zulässig :

1.1.1. ein SB-Warenhaus mit maximal 3.000 qm Verkaufsfläche inkl. Shopflächen ( zum Beispiel für Backwaren, Blumen, Zeitschriften ).

##### Daneben sind zulässig :

1.1.3. Anlagen und Einrichtungen für Freizeit, Dienstleistung und Gastronomie sowie Büros und Praxen.

1.1.4. Maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

##### 1.2. Im Teilgebiet 2 (TG 2) sind zulässig :

1.2.1. ein Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit maximal 800 qm Verkaufsfläche

1.2.2. ein Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit maximal 350 qm Verkaufsfläche

1.2.3. eine Ladenzeile mit insgesamt 1000 qm Verkaufsfläche für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe aller Art

##### Daneben sind zulässig :

1.2.4. Anlagen und Einrichtungen für Freizeit, Sport, Gesundheit, Dienstleistung und Gastronomie sowie Büros und Praxen

1.2.5. Handwerksbetriebe

1.2.6. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO

1.2.7. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2.8. Geschäfts-, Büro-, Lager- und Verwaltungsgebäude

1.2.9. Maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 19 (4) BauNVO

Im „Sondergebiet Einkaufszentrum“ beträgt die GRZ 0,5. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19, Abs. 4, Satz 1, BauNVO genannten baulichen Nebenanlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 zulässig.

### 3.0 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

#### Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Im „Sondergebiet Einkaufszentrum“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m. An der gemeinsamen Grenze der TG 1 und TG 2 ist geschlossene Bauweise zulässig.