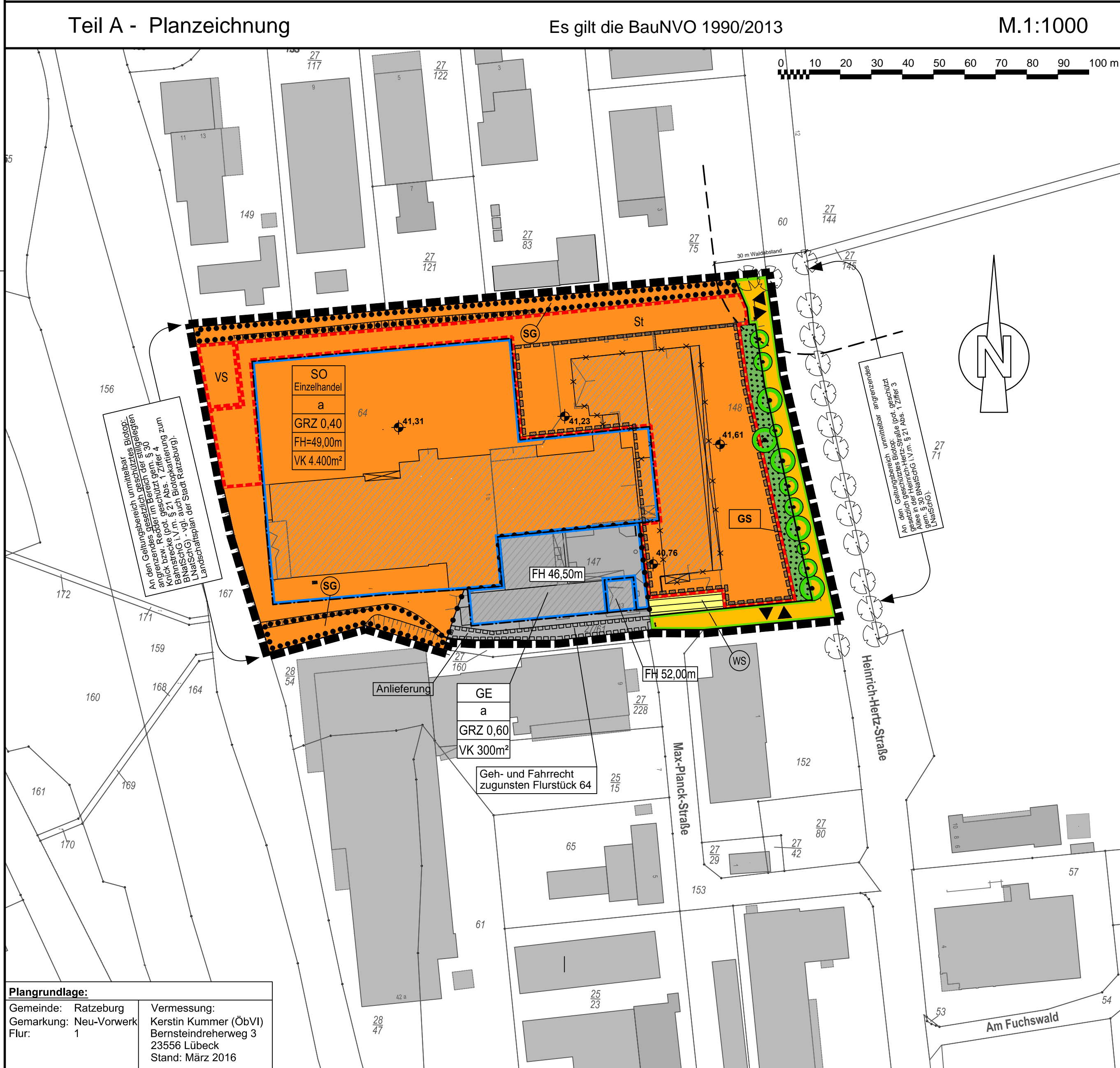


# Satzung der Stadt Ratzeburg über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69 "zwischen Heinrich-Hertz-Straße, Gutenbergstraße und Max-Planck-Straße"



**Teil B - Text**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8, 11 und 16 BauNVO)**

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEZH) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für den vorwiegend periodischen Bedarf mit untergeordneten Teilflächen für den aperiodischen Bedarf mit einer Gesamtverkaufsfläche von **4.400 m²**.

1.1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEZH) ist ein Lebensmittelversorger mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 2.200 m², ein Lebensmittelversorger mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 1.200 m² sowie folgende ergänzende Nutzungen ebenfalls zulässig:

- Lebensmittelhandwerk, Gastronomie
- Drogerien, Apotheken
- Dienstleistungsbetriebe
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- kleinflächige Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen und Einrichtungen für Freizeit
- Büros, Praxen

1.1.3 In dem Sonstigen Sondergebiet ist ein Textildiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 800 m² i.V.m. Ziffer 2 zulässig.

1.1.4 Zusätzlich zu den oben genannten Verkaufsflächen sind temporär ortsveränderliche Verkaufsflächen im Außenbereich bis maximal 100 m² in dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEZH) zulässig. Diese Verkaufsfläche wird nicht auf die v.g. beschriebene maximale Verkaufsfläche von 2.200 m² des Lebensmittelversorgeres sowie die 1.200 m² Verkaufsfläche des Lebensmittelversorgeres innerhalb der ortsunveränderlichen baulichen Anlagen angerechnet und ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.1.5 In dem Gewerbegebiet (GE) ist die Unterbringung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 300 m² zulässig.

1.1.6 In dem Gewerbegebiet (GE) sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Zeitlich begrenzte Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

2.1 Die Nutzung des innerhalb des Sonstigen Sondergebietes bestehenden Textildiscountmarktes ist nur so lange zulässig, bis der bestehende zeitlich befristete Mietvertrag (bis zum 30.11.2033) für die betreffenden Räumlichkeiten abläuft.

2.2 Nach Aufgabe des Textildiscountmarktes ist eine Nutzung der v.g. Flächen entsprechend der gemäß Ziffer 1.1.2 ergänzenden Nutzungen zulässig.

**3. Ausschluss von Warensortimenten (§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)**

3.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEZH) ist der Verkauf von Waren im Sinne der Nr. 3.3 als Randsortimente auf einer den übrigen Verkaufsflächen des Betriebes deutlich untergeordneten Fläche von maximal 10 % der Verkaufsflächen zulässig.

3.2 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) ist der Verkauf von Waren im Sinne der Nr. 3.3 als Randsortimente auf einer den übrigen Verkaufsflächen des Betriebes deutlich untergeordneten Fläche von maximal 10 % der Verkaufsflächen ausnahmsweise zulässig.

3.3 Die folgenden Sortimente sind für das Stadtzentrum Ratzeburg von stark zentrentragender Bedeutung:

- Oberbekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Uhren/Schmuck/ Optik.

**4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)**

4.1 Die maximale festgesetzten Firsthöhen (FHmax) sowie für die maximale Höhe der Werbeanlagen werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN).

4.2 Grundsätzlich gelten die, in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen (FHmax) und Anlagenhöhen (siehe Ziffer 9). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

4.3 Von der festgesetzten Firsthöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe (FHmax) um bis zu 2,00 m zulässig.

**5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)**

5.1 In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEZH) sowie dem Gewerbegebiet (GE) sind in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge über 50,0 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5.2 In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEZH) ist in der abweichenden Bauweise innerhalb des Baufensters die Errichtung von Gebäuden ohne gesetzliche Abstandsflächen zueinander zulässig.

5.21 Entlang der südlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 147 ist die Errichtung von Gebäuden ohne die gesetzlichen Grenz- und Abstandsflächen zulässig.

5.3 In dem Gewerbegebiet (GE) ist die Errichtung von Gebäuden ohne bzw. mit verringerten gesetzlichen Grenz- und Abstandsflächen entsprechend der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baugrenzen zulässig.

**6. Mindestgrundstücksgröße (§ 19 Abs. 3 BauGB)**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ muss die Größe des Baugrundstückes mindestens 14.800 m² betragen.

**7. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

7.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb desSondergebietes (SO) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

7.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Gewerbegebietes (GE) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.

**8. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB**

8.1 Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ ist je angefangene 10 Stellplätze innerhalb dieser Fläche ein standortgerechter Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Bei den Baumpflanzungen ist untereinander sowie gegenüber zum Erhalt festgesetzten Siedlungsgehölzen ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

Durch offene und begrünzte Baumscheiben bzw. alternativ durch baulich-konstruktive Maßnahmen ist je Baum ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² zu sichern.

Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen gegenüber Anfahrtschäden zu sichern.

Die Mindestqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mDb, ew, 16-18 oder gleichwertig.

**8.2** Bei zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind Maßnahmen zur Entfernung, Zerstörung, Schädigung oder wesentlichen Änderung der Gestalt unzulässig.

Hiervon sind folgende Ausnahmen zulässig:

wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann:

- a) oder wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise und mit zumutbarem Aufwand zu beheben sind;
- b) oder wenn ein Baum krank ist und die ökologische sowie orts- und landschaftsgestalterische Funktion weitgehend verloren hat und die Erhaltung auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses daran mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist;
- c) und wenn artenschutzrechtliche Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG dem nicht entgegenstehen.

Entfernte Bäume sind auf dem jeweiligen Grundstück durch Pflanzung eines standortgerechten Laubbäum in folgender Mindestqualität zu ersetzen: Hochstamm 3xv, mDb., 12-14 cm Stammumfang

Vorhandene, nicht zum Erhalt oder zum Anpflanzen festgesetzte Bäume auf dem Grundstück, die die o.g. Anforderungen erfüllen, können hierbei angerechnet werden.

**8.3** Die innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgehölz“ vorhandenen standortheimischen Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Nichtstandortheimische Gehölze dürfen beseitigt werden.

Bei Abgang oder Beseitigung von Gehölzen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamteindruck zu erzielen.

**9. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

9.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle ihrer Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht.

9.2 Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist außerhalb der Betriebszeiten abzuschalten.

9.3 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEZH) ist die Überschreitung der festgesetzten Firsthöhen durch Werbeanlagen im Bereich der Dachflächen um bis zu 2,00 m zulässig.

9.4 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEZH) sind im Bereich der Heinrich-Hertz-Straße insgesamt 2 Werbeflyer mit mehreren Werbefeldern für die Einzelhandelsnutzungen des sonstigen Sondergebietes (SOEZH) bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 51,00 m ü.NHN. zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlage wird gemessen über Normalhöhennull bis zur Oberkante der freistehenden Werbeanlage.

9.5 In dem Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel ist die Errichtung eines Werbeflyers mit einer Gesamthöhe von 56,50 m ü.NHN. innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) markierten Bereiches zulässig.

9.6 Freistehende Werbeflyer im rückwärtigen Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEZH) zum Flurstück 167 sind unzulässig.

9.7 Hinweisschilder für die Lage der Zu- und Ausfahrten sind in den entsprechenden Nahbereichen zulässig.

9.8 Fahnenmasten mit innenliegenden Zugseilen sind zu Werbezwecken zulässig.

9.9 Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gestaltungs- und Schutzgrün ist nur außerhalb des Kronenbereiches der zum Erhalt festgesetzten Bäume zulässig.

**Verfahrensvermerke**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 22.02.2016  
 Die nach § 13a (3) BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am ..... erfolgt.

2. Der Bauausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 (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 ..... ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
 ..... den  
 Siegel ..... Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
 ..... den  
 OBVI oder Landesamt für Vermessung und Geoinformation

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

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

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.  
 ..... den  
 Siegel ..... Bürgermeister

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes ( der ... Änderung des Bebauungsplanes) 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 ..... 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.  
 ..... den  
 Siegel ..... Bürgermeister

**Planzeichenerklärung**

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>Festsetzungen</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
<b>SO</b> Sonstiges Sondergebiet hier: Einzelhandel	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
<b>GE</b> Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ 0,4 Grundflächenzahl	
FH Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über NHN (Normalhöhennull)	
VK Verkaufsfläche	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 (1) Nr.2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
a Abweichende Bauweise	
Baugrenze	
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Einfahrt / Ausfahrt	
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken</b>	§ 9 (1) Nr.12, 14 und (6) BauGB
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	
Zweckbestimmung:	
Wertstoffsammelstelle	
<b>Grünflächen</b>	§ 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB
Private Grünfläche	
Zweckbestimmung:	
Gestaltungs- und Schutzgrün	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	§ 9 (1) Nr.20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) Nr.25 BauGB
Zweckbestimmung:	
Siedlungsgehölz	
Erhaltung von Bäumen	

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) Nr.4, 22 BauGB
Sti Stellplätze	
VS Versickerungsbecken	
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastete Fläche zugunsten Flurstück 64	§ 9 (1) Nr.21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
möglicher Standortbereich für einen freistehenden Werbeflyer	§ 84 LBO
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	§ 9 (6) BauGB
Waldschutzstreifen	§ 24 (2) LWaldG
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
vorh. Flurstücksgrenze	
vorh. Flurstücknummer	
vorh. Gebäude	
vorh. Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches	
künftig entfallendes Gebäude	
Oberkante Gelände in ..... m über NHN (Normalhöhennull)	
Kronenbereich	

**Hinweise:**

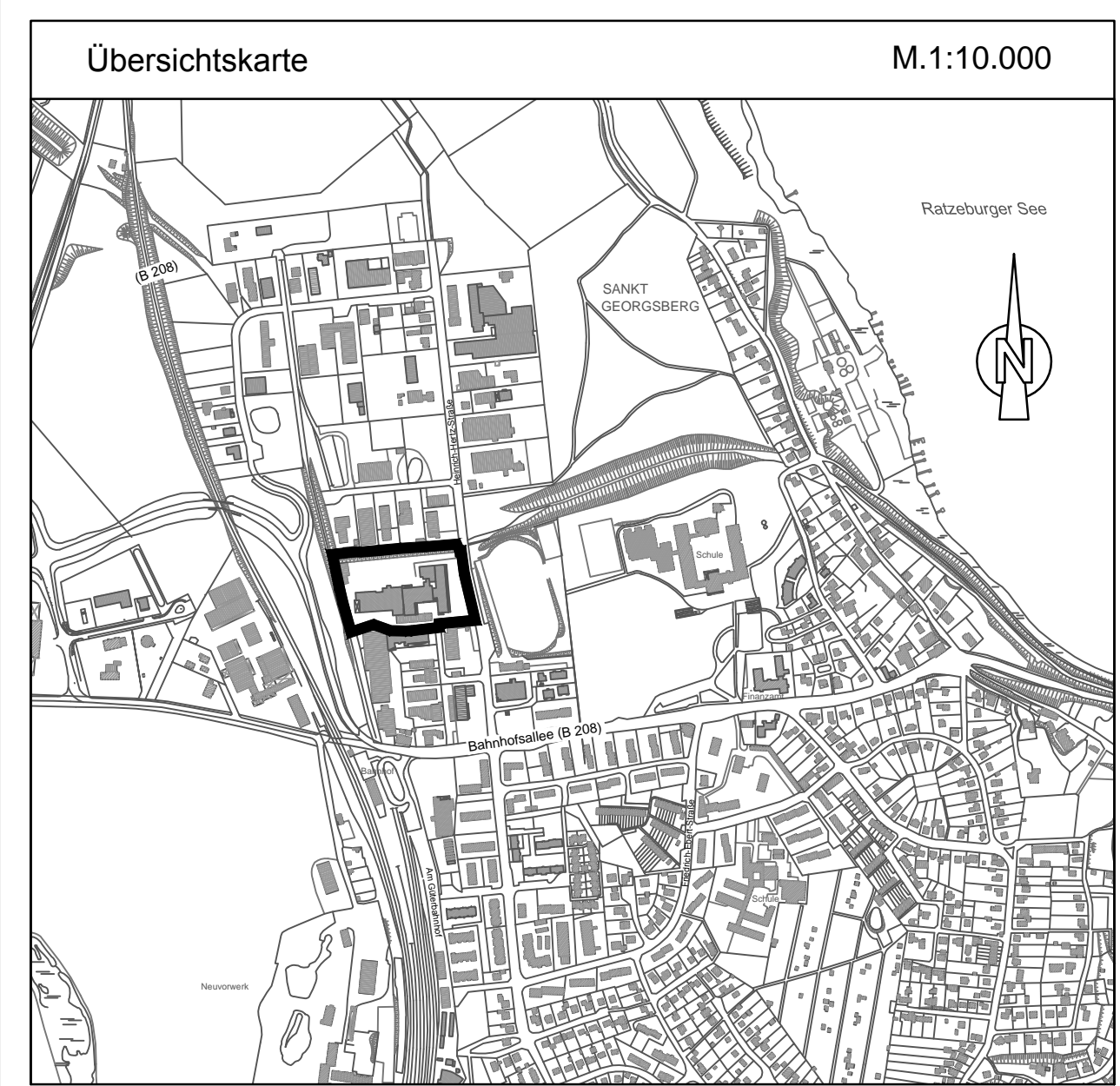
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ratzeburg, Unter den Linden 1, 23909 Ratzeburg, eingesehen werden.
- Der hohe Publikumsverkehr durch Nutzer der Lebensmittelcounter und Lebensmittelversorger im Umfeld des Betriebsbereiches des Pflanzenschutzmittel-lagers der Fa. ATR Ratzeburg stellt eine schutzbedürftige Personengruppe im Sinne Art. 12 Seveso II RL dar. Das Personal der Lebensmittelcounter und Lebensmittelvoll-sortimenter ist einmal jährlich über das richtige Verhalten im Falle eines Störfalles (Brand im benachbarten Betriebsbereich) zu informieren. In die Informationskette ist auch der Kundenparkplatz einzubeziehen.

**Satzung**

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69 "zwischen Heinrich-Hertz-Straße, Gutenbergstraße und Max-Planck-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Ratzeburg über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69 "zwischen Heinrich-Hertz-Straße, Gutenbergstraße und Max-Planck-Straße" das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 149, 27/117, 27/121, 27/83 und 27/75,
- im Osten durch das Flurstück 60, umfasst die Straßenverkehrsfläche der Heinrich-Hertz-Straße teilweise,
- im Süden durch die Flurstücke 152, 27/160 und 28/54, umfasst die Straßenverkehrsfläche der Max-Planck-Straße teilweise,
- im Westen durch das Flurstück 167.



**Satzung der Stadt Ratzeburg über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69 "zwischen Heinrich-Hertz-Straße, Gutenbergstraße und Max-Planck-Straße" Kreis Herzogtum-Lauenburg**

Verfahrensstand nach BauGB  
 §4(2) §3(2) §4a(3) §10

Stand: 06.09.2016 / L.  
 P-Nr.: 16 /1013

**GSP** 23943 Bad Oldesloe  
 Ploppberg 4  
 Tel.: 0 45 31 67 07 -0  
 Geschäftsbereich Postfach: Tel.: 0 45 31 67 07 19  
 Ratzeburg (Lauenburg) E-Mail: info@gspp-gsp.de