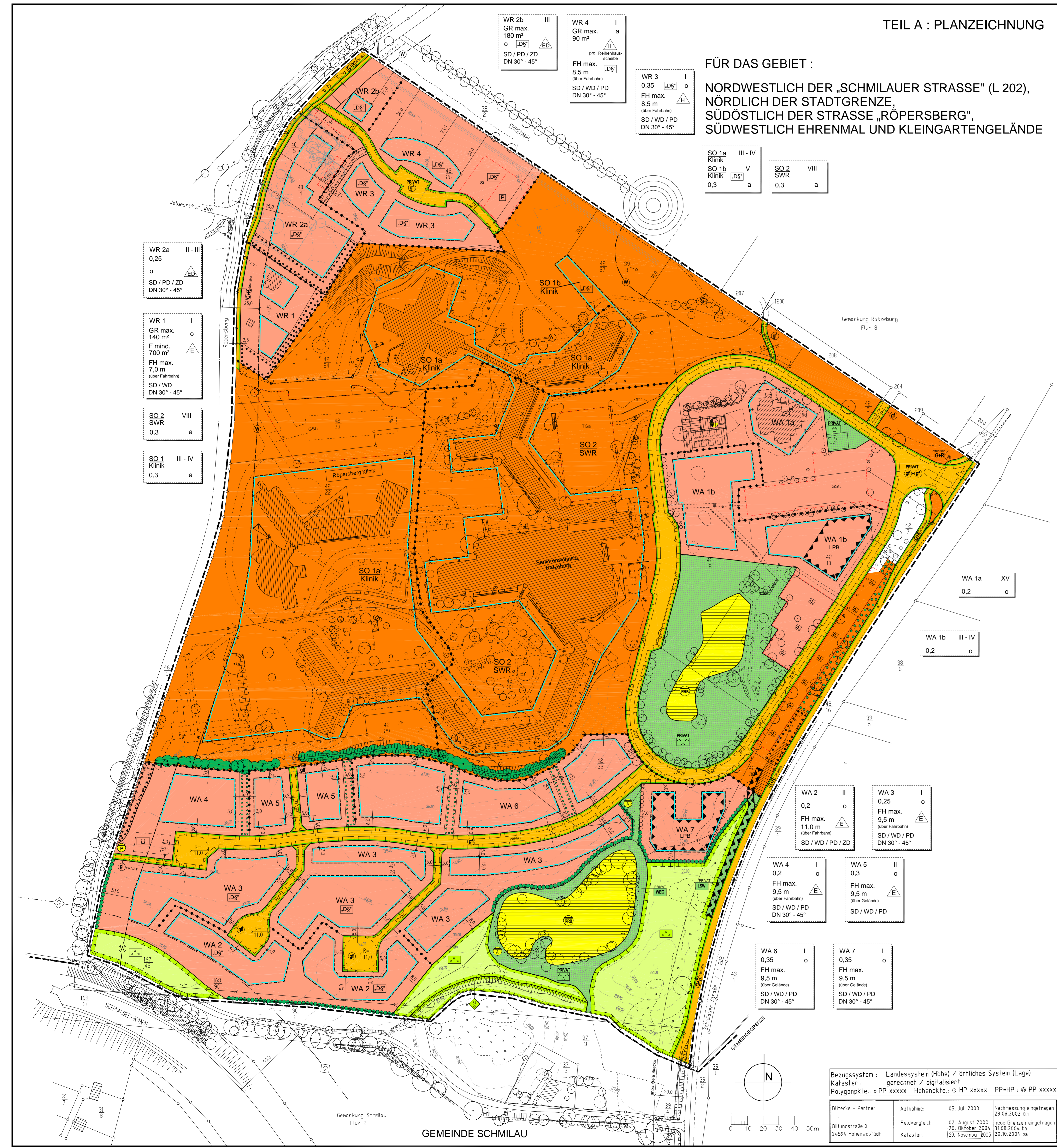


# SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18, NEUFASSUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Gemeindegrenze	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Reine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Sonstige Sondergebiete, Klinikgebiete	§ 11 Abs. 2 BauNVO
	Sonstige Sondergebiete, Senioren-Wohnsitz	§ 11 Abs. 2 BauNVO
	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Mindestgrundstückfläche von Baugrundflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe s. Nutzungsanforderungen Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Nur Hausgruppen zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugarten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugartens	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Satteldach / Walmdach / Zeltdach / Pultdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 32 LBO
	Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 32 LBO
	Verkehrsräume	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich (L 202 mit geplantem Radweg)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Geh- und Radweg, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Parkfläche, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ver- und Entsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
	Flächen für die Abwasserbeseitigung und für die Versorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
	Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Schmutzwasserpumpe	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Ablaufbauwerk	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Immissionsschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	LPB	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (s. Text - Teil B)
	LSW	Lärmschutzwand/-wandsystem mit h = 4,0 m über Fahrbahnoberkante L 202
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB
	Grünflächen, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Spielfeld	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg bis 2,0 m Breite zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Lärmschutzwand/-wandsystem	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Sukzession / Extensivwiese	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung von Flächen zum Einhalten von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume und Sträucher zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume und Sträucher zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecke zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh- und Fußwegen innerhalb der privaten Einlieferungseinrichtungen zu befestigende Flächen zugunsten des SO SWR, der WR- und WA-Gebiete und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh- und Fußwegen zu befestigende Flächen zugunsten der allgemeinen und der Stadt Ratzeburg und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh- und Fußwegen zu befestigende Flächen zugunsten der allgemeinen und der Stadt Ratzeburg und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Gemeinschaftsstellplatzanlage (eigenes Sondergebiet SWR)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Gemeinschaftsstellplatzanlage (eigenes Sondergebiet Klinik)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Spiel- und Freifläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Besucher-Stellplatzanlage, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Tiefgarage	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksangabe	
	zukünftig fortlaufende Flurstücksangabe	
	Höhennote	
	Böschung	
	Fahrbahn / Gehweg	
	z.B. WA 2	Bezeichnung der Teilgebiete
	Flächen für Wald	
	Gehälzestände unterschiedlicher Ausprägung innerhalb der Ausgleichsfläche	
	mit Realisierung des Bebauungsplanes fortlaufende Freilegung	
	III. Nachrichtliche Übernahmen	
	Einzelanlagen (sonstige Kulturbauwerke, die dem Denkmalschutz unterliegen; Kulturbauwerke von besonderer Bedeutung mit Denkmalschutzverfahren für die Teilgebiete WR 2a (inkl. oder Bereich), WR 2b, WR 3, WR 4, SO 1b, WA 2 und WA 3)	§ 9 Abs. 6 BauGB
	20 m anbaufreie Strecke (an der L 202)	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 29 StWVG
	50 m Gewässer- und Erholungszustreifen	§ 11 LNatSchG
	Geschütztes Biotop (Steilhang)	§ 15a LNatSchG
	30 m (bzw. reduzierter) Regelabstand zum Wald	§ 24 LWaldG

### TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**
  - In den reiner Wohngebieten (WR) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Betriebs- und Gewerbetriebs, Anlagen für soziale Zwecke - unzulässig.
  - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die allgemeinen zulässigen Nutzungen - Schaufenster und Speisekarten und Anlagen für spezielle Zwecke - unzulässig.
  - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.
- Nutzungen für die sonstigen Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
  - Innerhalb der sonstigen Sondergebiete, SO - Klinik, sind alle Nutzungen zulässig, die sich der medizinischen, therapeutischen Behandlung und Betreuung sowie Pflege der Menschen in allen Altersgruppen widmen, einschließlich der hierzu erforderlichen Nebenbauten in einer dem vorgenannten Gebietscharakter untergeordneten Flächengröße.
  - Innerhalb der sonstigen Sondergebiete, SO - Senioren-Wohnsitz, sind alle Nutzungen zulässig, die sich der Betreuung und Pflege älterer Menschen widmen, einschließlich der zur Nahversorgung des gesamten Planungsbereichs erforderlichen Einrichtungen.
- Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
  - In allen Teilgebieten der reinen und allgemeinen Wohngebiete (WR / WA) beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 50 % der zulässigen Grundfläche (GR) bzw. der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ). Hierauf sind die jeweiligen Flächenanteile der mit GRZ belasteten Grundfläche (privaten Verkehrsflächen) nicht anzurechnen.
- Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
  - In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
  - In den Teilgebieten WR 2a und WR 2b mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung sind maximal 8 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
  - In dem Teilgebiet WA 2 mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung sind maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
  - In den Teilgebieten WR 3 und WR 4 mit einer festgesetzten Reihenhausbebauung (Hausgruppe) sind maximal 1 Wohnung pro Reihenhauszeile zulässig.

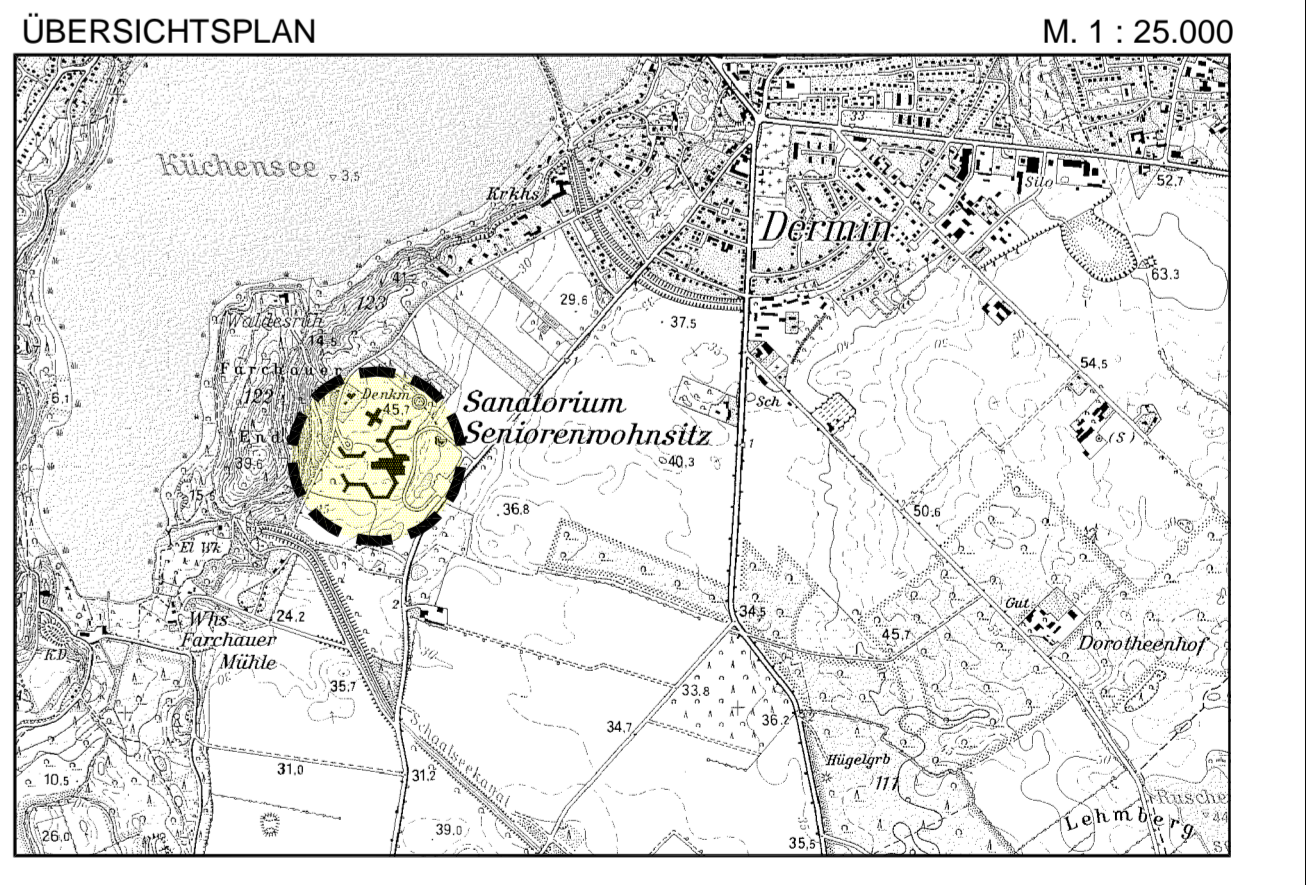
#### VERFAHRENSVERMERKE

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch eine Bürgeranhörung am 16.07.2001 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.09.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Ausschuss für Bau und Umwelt hat am 04.10.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.11.2004 bis zum 16.12.2004 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ratzeburg nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 06.11.2004 „Markt“ ortsblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 28.08.2005 bis zum 28.07.2005 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ratzeburg nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift nur zu den geänderten Teilen der Planung geltend gemacht werden können, am 18.06.2005 im „Markt“ ortsblich bekannt gemacht worden. Ratzeburg, den 23. Januar 2006   
gez. Zeihen Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 29.11.2005, die Geländehöhen sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Neumünster, den 21. Dezember 2005   
gez. Radefeld Offiziell best. Verm.-Ing.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.11.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.11.2005 von der Stadtvertretung mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.11.2005 gebilligt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt und ist bekanntzumachen. Ratzeburg, den 23. Januar 2006   
gez. Zeihen Bürgermeister
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 28. 01.2006 durch Abdruck im „Markt“ ortsblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entfallen von Einspruchsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit am 29.01.2006 in Kraft getreten. Ratzeburg, den 30. Januar 2006   
gez. Zeihen Bürgermeister



### SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18

FÜR DAS GEBIET: NORDWESTLICH DER „SCHMILAUER STRASSE“ (L 202), NÖRDLICH DER STADTGRENZE „RÖPERSBERG“, SÜDWESTLICH EHRENNAL UND KLEINGARTENGELÄNDE



- SATZUNG -

Bestand und Verändertes: Bestimmung vom 28.11.2005 Geometrische Bestimmung / Bestimmung

Planverfasser: Ing. Schulze / BBE 24813 Altona

Maßstab: 1 : 10.000 (im Original)

Planungsstand vom: 21.01.2005

M 1: 25.000