

Stadt Ratzeburg – 1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 3.13 „Zum Süßen Grund“

Teil B – Text –

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, § 1 - 23 BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 -11 BauNVO

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 18 BauNVO

1.2.1 Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachhaut) wird die Oberfläche der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche definiert. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände ist die maximal zulässige Traufhöhe um das Maß des natürlichen Geländeabfalls bzw. -anstiegs, bezogen auf den Bezugspunkt, zu reduzieren bzw. zu erhöhen.

1.2.2 Im WA sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.

1.2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch Terrassen, die zur Hauptnutzung gehören, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.3.1 Stellplätze einschließlich der Zufahrten sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

1.4 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

1.4.1 Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO S-H

2.1 Festsetzungen für Dächer

2.1.1 Dachform

Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Mindestneigung von 48° zulässig. Das Dach muss mit einer symmetrischen Neigung ausgeführt werden.

3 HINWEISE

3.1 Gestalterische Festsetzungen

Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Ratzeburg, Neufassung 2011.

3.2 Baumschutz

Bei Bodenarbeiten ist die RAS-LP 4 zu beachten.

3.3 Archäologischer Denkmalschutz § 15 DSchG

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3.4 Denkmalschutz für Gebäude

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Sämtliche geplante Veränderungen im Geltungsbereich, die geeignet sind, den Eindruck der denkmalgeschützten Gebäude wesentlich zu beeinträchtigen, bedürfen gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG der denkmalrechtlichen Genehmigung. Dies gilt auch für ggf. baurechtlich genehmigungsfreie Nebenanlagen wie Abstellgebäude u.ä.

3.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß § 2 BrSchG (Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren) und das Arbeitsblatt W 405 des DVGWs sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.