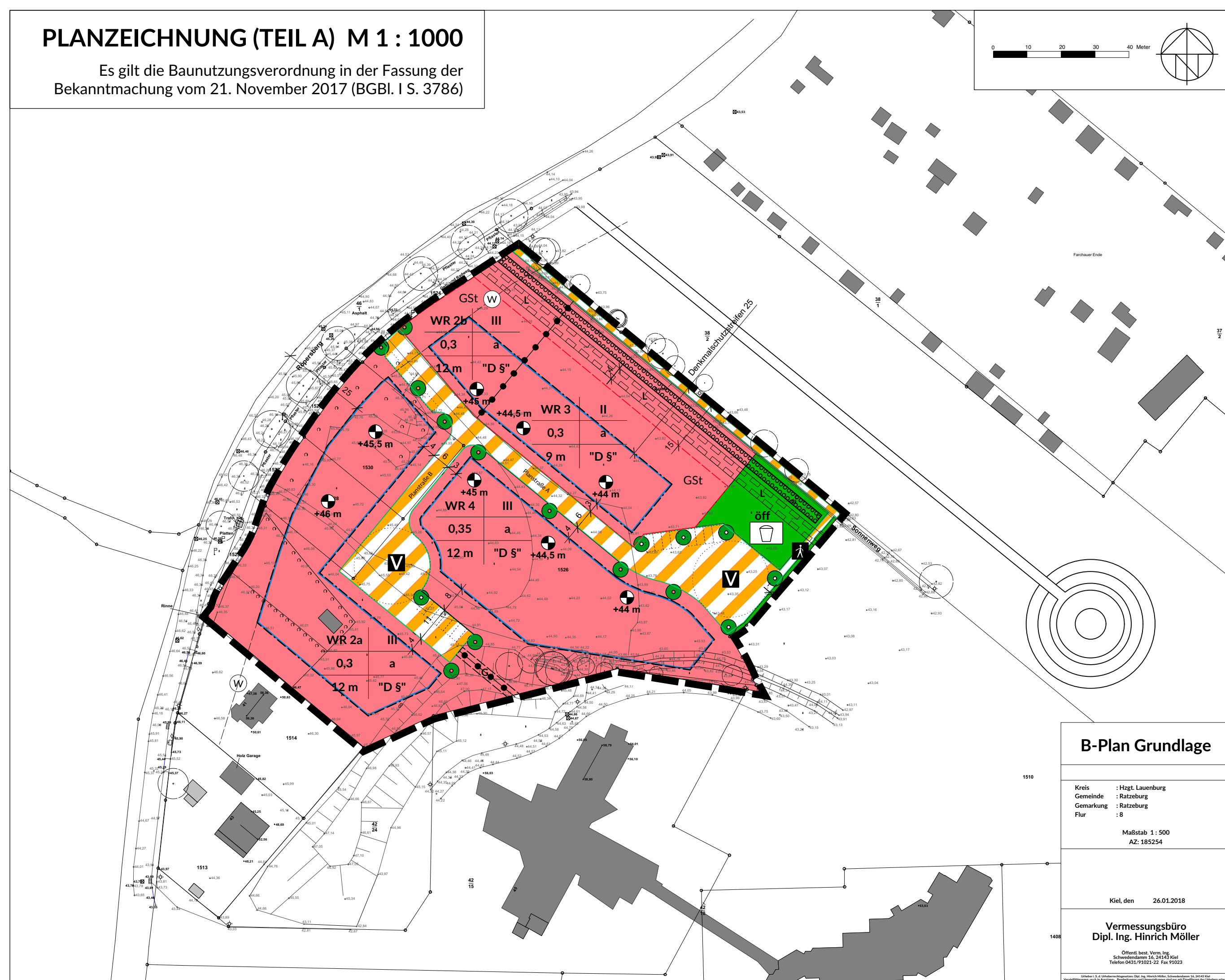


# SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18, NEUFASSUNG

Für den Bereich: "nordwestlich der Klinik, südöstlich der Straße Röpertsberg und südwestlich des Ehrenmals" mit örtlichen Bauvorschriften

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)



B-Plan Grundlage	
Komm. Gemeinde	Höge, Lauenburg
Planung	Ratzeburg
Plan	Ratzeburg
Maßstab	1:1000
AZ	18/23/14
Kiel, den 26.05.2018	
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Hinrich Möller	
Grafisch bearbeitet durch Hilke Möller	

## PLANZEICHENZEICHENERKLÄRUNG

### ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

#### I. Festsetzungen

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>z.B. WR2a</b>	Reines Wohngebiet, mit Nummerierung § 3 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>z.B. 0,3</b>	Grundflächenzahl § 16 BauNVO
<b>z.B. II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
<b>z.B. 12 m</b>	Gebäudehöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
<b>Bauweise und Baumgrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>a</b>	abweichende Bauweise § 22 BauNVO
<b>Baugrenzen</b>	§ 23 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b>	
<b>Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich</b>	
<b>Zweckbestimmung Fußweg</b>	
<b>Straßenbegrenzungslinie</b>	
<b>Grünflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz</b>	
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
<b>GSt</b>	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze § 9 Abs. 7 BauGB
<b>Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>Gerecht zu Gunsten der Allgemeinheit</b>	
<b>Leitungsrecht zu Gunsten der Schmutzwasserentsorgung</b>	
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b>	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>Abgrenzung vom Maß der Nutzung</b>	§ 1 BauNVO
<b>z.B. +45 m</b>	Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN)

#### II. Darstellungen ohne Normcharakter

<b>40/5</b>	Flurstücksbezeichnung
<b>43</b>	Bestandsgebäude

#### III. Nachrichtliche Übernahme

<b>"D S"</b>	Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung mit Denkmalschutzbereich mit Auswirkung auf die reinen Wohngebiete § 9 Abs. 6 BauGB
<b>W</b>	auf 25 m reduzierter Regelabstand zur Waldgrenze § 24 LWaldG

## TEXT TEIL B

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Bau)</b>	In den reinen Wohngebieten (WR) sind die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke - unzulässig.
<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>	2.1 In dem reinen Wohngebiet WR 4 darf die zulässige Grundfläche zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. 2.2 Die Gebäudehöhe ist in den reinen Wohngebieten zwischen dem höchsten Punkt der Oberkante der Dachhaut und mit +0,00 m dem jeweils nächstgelegenen Höhenbezugspunkt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu messen. (§ 18 Abs. 1 BauGB).
<b>3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b>	In den festgesetzten reinen Wohngebieten sind, abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, abweichende Gebäudelängen zulässig. In WR 2a/2b und WR 3 beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 20 m. In WR 4 sind Gebäude mit einer Länge von maximal 35 m zulässig.
<b>4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</b>	4.1 Nebenanlagen, auch genehmigungsfreie Nebenanlagen, sind zwischen der Fläche zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der Baugrenze unzulässig. 4.2 In den reinen Wohngebieten WR 2b und WR 3 sind Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. In den sonstigen reinen Wohngebieten sind Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. 4.3 Es sind ausschließlich Gemeinschafts- und Einzelgaragen zulässig. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Einzel- und Gemeinschaftsgaragen sind unzulässig. Tiefgaragen sind zulässig.
<b>5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)</b>	5.1 Innerhalb des auf 25 m reduzierter Regelabstandes zum Wald westlich WR 2 sind genehmigungspflichtige bauliche Anlagen gemäß den landesrechtlichen Regelungen unzulässig. Ausnahmen können entsprechend den landesrechtlichen Voraussetzungen durch die zuständige Genehmigungsbehörde zugelassen werden. 5.2 Innerhalb des 25 m breiten Schutzstreifens zum Denkmal sind alle Nebenanlagen, das heißt auch genehmigungsfreie Nebenanlagen, aus Denkmalschutzgründen genehmigungspflichtig.
<b>6. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)</b>	6.1 Das auf privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen. 6.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist das anfallende Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen zur Versickerung zu bringen.
<b>7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</b>	7.1 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. 7.2 Zulässig sind nur gezielt auf die Fläche / das Gebäude ausgerichtete Beleuchtungen aus Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Lampen oder mit ähnlich energieeffizienten Leuchtmitteln. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen, die Richtung Wald oder in die Umgebung abstrahlen, sind unzulässig.

### 8. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- Baumpflanzungen**  
Die in der Planzeichnung in den reinen Wohngebieten festgesetzten Baumstandorte und die festgesetzten Straßenbäume dürfen im Rahmen der Ausführungsplanung um maximal 5 m entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verschoben werden.
- Je angefangener 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Bäume in den reinen Wohngebieten sind hierauf anzurechnen.
- Baumpflanzungen sind an den im B-Plan angegebenen Orten als standortgemäße Laubbäume gemäß der Anpflanzliste B innerhalb zumindest 6 m<sup>2</sup> großer Baumscheiben vorzunehmen. Die Bäume sind in fachgerechten Pflanzgruben zu setzen und mit einem Dreibeck zu sichern. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Baumscheiben sind gegen ein Überfahren und Verdichten durch z.B. Metallbügel dauerhaft zu schützen und als Rasenfläche zu pflegen. Eine Bepflanzung und Pflege der Baumscheiben mit Zierstauden und Blumen durch Anwohner ist zulässig.
- Freiwachsenden Gehölzreihen und Hecken**  
Um den Spielplatz sowie als Begrenzung des Wendeplatzes Richtung Südosten ist eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen der in Liste A der Anpflanzliste genannten Arten zu entwickeln. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und nicht durch Ziergehölze und Koniferen zu überformen. Einfriedungen von Grundstücken sind nur in Zusammenhang mit einer 1 m hohen Hecke mit Arten der Liste A anzulegen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

- Dächer**
  - Geneigte Dächer ab 20 Grad Dachneigung sind nur mit Dachpfannen in schwarzer, dunkelgrauer (anthrazit), brauner, roter und rotbrauner Farbe zulässig.
  - Glänzende Dacheindeckungen, d.h. z.B. glanzgeboberte und glasierte Dacheindeckungsmaterialien oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.

### 2. Außenfassade

- In den reinen Wohngebieten sind Blockbohlenhäuser aus Holzstämmen unzulässig.
- In den reinen Wohngebieten sind helle, grelle Farben, wie z.B. Weiß und Gelb, Orange, Rot, Grün und Blau für die Fassadengestaltung aus Gründen des Denkmalschutzes unzulässig. Es sind gedeckte Farben im Beige-Braun, Grau- und Ziegelrotbereich zu verwenden.

### 3. Nebenanlagen und Carports

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in dem seitlichen Grenzabstand mit Flachdächern und mit flachgeneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig. Die Dächer sind ab 10 m<sup>2</sup> Grundfläche zu begrünen.
- Es sind nur Gemeinschafts- und Einzelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zulässig. Diese sind ausschließlich mit begrünter Flachdächern zulässig.

### 4. Stellplätze

Je Wohneinheit ist mindestens ein privater Stellplatz nachzuweisen.

### 5. Einfriedungen

Zäune sind zu öffentlichen Flächen nur in Verbindung mit Hecken aus Laubgehölzen bis max. 1 m Höhe zulässig.

### 6. Aufschüttungen

In den Teilgebieten der reinen Wohngebiete sind Geländeaufschüttungen einschließlich der Abböschungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen in einer Flächengröße der festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche (GRZ) zuzüglich der baulichen Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) bis maximal 0,8 m Höhe, bezogen auf die gewachsene Geländeoberfläche, zulässig.

### Hinweise

**Artenschutz**  
Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel zu vermeiden, gilt eine Sperrzeit vom 1. März bis 1. Oktober für Gehölzentnahmen und Gebäudeabbruch.

Der Abriss des Schuppens ist bei einer reinen Sommerquartier- und Wochenstubbennutzung von Fledermäusen zwischen 1. Dezember und 28. Februar durchzuführen. Für entfallende Quartiermöglichkeiten der Fledermäuse sind zwei Ersatzquartierkästen in Plangebietsnähe anzubringen.

Am Nordostrand des Plangebietes wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für die streng geschützte Tierart Haselmaus ein dichter Gehölzstreifen des angelegt. Hierfür ist innerhalb einer beidseitigen Abzäunung ein 3 m breiter Geländestreifen mit Gehölzstüben, kräftigen Heistern von Brombeerbüschen sowie weiteren Gehölzarten der Pflanzliste C derart anzulegen, dass eine unmittelbare Habitatfunktion besteht. Dieser Gehölzstreifen ist in der Folge dauerhaft zu erhalten und in keiner Weise auf den Stock zu setzen oder mit anderen Gehölzen zu überformen.

**Brandschutz**  
Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend der Vorschriften der Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr vorzusehen.

**Denkmalschutz**  
Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich des Ehrenmals. Sämtliche geplante Veränderungen in diesem Bereich, die Eindruck des Denkmals 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.

**Arten und Qualitäten für Anpflanzgebote**  
Die für Anpflanzgebote zu verwendenden Arten und Qualitäten sind der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- Bau- und Umweltausschusses vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der ..... Nr. .... am ..... erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 16.01.2018 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck in der ..... Nr. .... am ..... erfolgt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 20.12.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Planungs- Bau- und Umweltausschuss hat am ..... den Entwurf der 3. Änderung 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 ..... bis ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der ..... Nr. .... am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden am ..... unter www. .... de ins Internet eingestellt.

Ratzeburg, den ..... Siegel

Rainer Voß  
(Bürgermeister)

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ratzeburg, den ..... Siegel

Rainer Voß  
(Bürgermeister)

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

.....  
(öffentl. bestell.  
Vermessungsingenieur)

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

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

Ratzeburg, den ..... Siegel

Rainer Voß  
(Bürgermeister)

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratzeburg, den ..... Siegel

Rainer Voß  
(Bürgermeister)

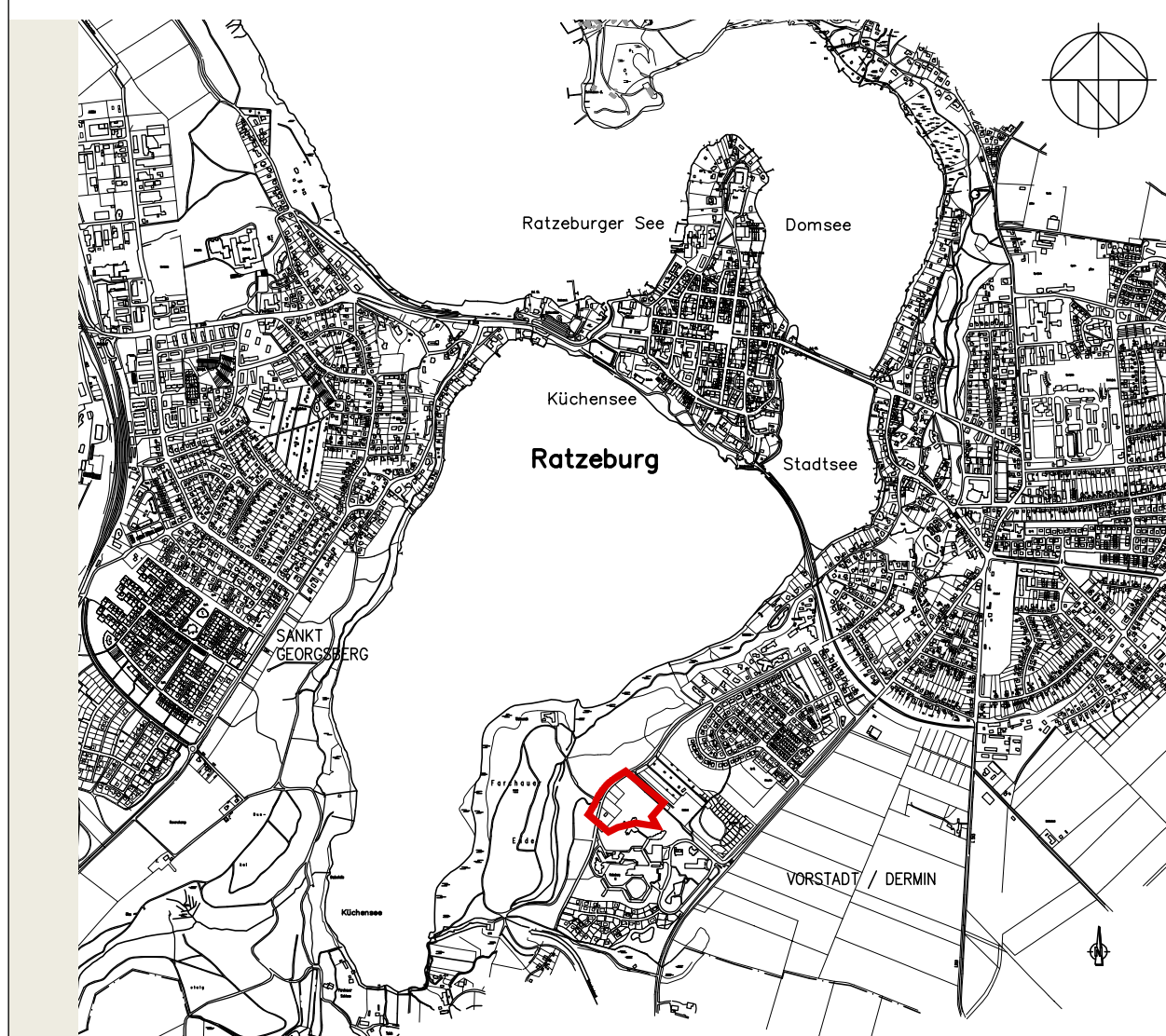
- Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, Neufassung durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Internetseite, auf der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, ist durch Abdruck in der ..... Nr. .... am ..... und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am ..... unter www. .... de 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 ..... Siegel

Rainer Voß  
(Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 Neufassung, für den Bereich: "nordwestlich der Klinik, südöstlich der Straße Röpertsberg und südwestlich des Ehrenmals" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1 : 25.000

## SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18, NEUFASSUNG 3. ÄNDERUNG



Für den Bereich:  
"nordwestlich der Klinik,  
südöstlich der Straße Röpertsberg und  
südwestlich des Ehrenmals"