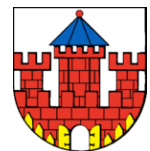


Übersichtsplan 1 : 25.000

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



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

Entwurf  
23.04.2018 (Planungs-, Bau- und Umweltausschuss)

040 - 44 14 19  
Graumannsweg 69  
22087 Hamburg  
www.archi-stadt.de

**ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG**  
entwickeln und gestalten



### B-Plan Grundlage

Kreis : Hzt. Lauenburg  
 Gemeinde : Ratzeburg  
 Gemarkung : Ratzeburg  
 Flur : 8

Maßstab 1 : 500  
 AZ: 185254

Kiel, den 26.01.2018

Vermessungsbüro  
 Dipl. Ing. Hinrich Möller









Öffentl. best. Verm. Ing.  
 Schwedendamm 16, 24143 Kiel  
 Telefon 0431/91021-22 Fax 91023

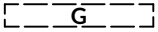




Umfeld: S. d. Uthmannsdammes Dipl. Ing. Hinrich Möller, Schwedendamm 16, 24143 Kiel  
 Verantwortl. nach d. Bauzogen-, Bauverfahren- und Umgrünungsrichtl. nur mit Einwirkung des Uthmannsdammes

# PLANZEICHENZEICHENERKLÄRUNG


## ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

### I. Festsetzungen


	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
	Reines Wohngebiet, mit Nummerierung	§ 3 BauNVO
	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
z.B. <b>0,3</b>	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
z.B. <b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. <b>12 m</b>	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>
<b>a</b>	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	
	Zweckbestimmung Fußweg	
	Straßenbegrenzungslinie	
	<b>Grünflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b>
	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz	
	<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 7 BauGB

	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Gerecht zu Gunsten der Allgemeinheit	
	Leitungsrecht zu Gunsten der Schmutzwasserentsorgung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung vom Maß der Nutzung	§ 1 BauNVO
z.B.  +45 m	Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN)	

## II. Darstellungen ohne Normcharakter

$\frac{40}{5}$	Flurstücksbezeichnung
	Bestandsgebäude

## III. Nachrichtliche Übernahme

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

# TEXT TEIL B

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Bau)

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.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 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).

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

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.

### **4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 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 Gemeinschaftscarportanlagen zulässig. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Einzel- und Gemeinschaftsgaragen sind unzulässig. Tiefgaragen sind zulässig.

### **5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

- 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.

### **6. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 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.

### **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 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)**

### **8.1 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.

- 8.2 Je angefangener 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Bäume in den reinen Wohngebieten sind hierauf anzurechnen.

- 8.3 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 Dreibock 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.

### **8.4 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)**

### **1. Dächer**

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

### **2. Außenfassade**

- 2.1 In den reinen Wohngebieten sind Blockbohlenhäuser aus Holzstämmen unzulässig.
- 2.2 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

- 3.1 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.
- 3.2 Es sind nur Gemeinschaftscarportanlagen mit einheitlicher Gestaltung zulässig. Diese sind ausschließlich mit begrünten 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 Gehölzstubben, 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**

Der nordöstlich der Erschließungsstraße (Planstraße A) gelegene Bereich liegt im Umgebungsschutzbereich des Ehrenmals. Sämtliche geplante Veränderungen in diesem Bereich, die geeignet sind, den 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.

---