

Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 81 - Text - Teil B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.

2. Festsetzungen zur Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich für die Gemeinbedarfsfläche und die Gebiete WA1 und WA2 auf die Oberkante der Erschließungsstraße. In der Planzeichnung sind die entsprechende Höhenbezugspunkte (HBP) zeichnerisch eingetragen. Es gilt

- für das Baufenster 1 der Höhenbezugspunkt 2 OK Erschließungsstraße,
- für das Baufenster 2 der Höhenbezugspunkt 1 OK Erschließungsstraße,
- für das Baufenster 3 der Höhenbezugspunkt 3 OK Erschließungsstraße,
- für die Baufenster 5, 7 und 9 der Höhenbezugspunkt 7 OK Erschließungsstraße,
- für das Baufenster 6 der Höhenbezugspunkt 5 OK Erschließungsstraße,
- für das Baufenster 8 der Höhenbezugspunkt 6 OK Erschließungsstraße,
- für das Baufenster 10 der Höhenbezugspunkt 8 OK Erschließungsstraße.

Für die Baufenster in den Gebieten WA 3 und WA 4 gilt jeweils die Oberkante (OK) der Erschließungsstraße, von der das Grundstück erschlossen wird, im Bereich der Grundstückszufahrt.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf und den Gebieten WA 1 und WA 2 werden die Flächen gemäß § 19 Abs. 4, Nrn. 1 - 3 BauNVO nicht angerechnet, bleiben also bei der Ermittlung der GR unberücksichtigt.

3.2 Innerhalb der Gebiete WA 3 und WA 4 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ zugunsten der Flächen gemäß § 19 Abs. 4, Nrn. 1 - 3 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,5 zulässig.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 2 BauNVO)

Für den Plangeltungsbereich gilt die offene Bauweise.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Tiefgaragen, die komplett unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Stellplätze sind auch außerhalb der dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

5.3 Garagen und Carports sowie Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dies gilt nicht für Müllbehälterboxen bis zu einer Grundfläche von 2 m².

6. Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Wohngebietes WA 3 und WA 4 wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf max. zwei pro Wohngebäude begrenzt. An der Königsberger Straße werden in der ersten Baureihe für die Baufenster 11, 12 und 13 max. drei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen.

7. Flächen für den Anschluss von Grundstückszufahrten an die Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 In dem Gebiet WA 3 sind die Tore für Grundstückszufahrten gegenüber den öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum für das Baufenster 21 und das Baufenster 23 um mindestens 3 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken.

7.2 Eine Erschließung der Baugrundstücke im Gebiet **WA3** ist ausschließlich über die neue Planstraße zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume zur von der L 203 abgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Falls das nicht möglich ist, sind passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen der DIN 4109 (Ausgabe Nov. 89) zu treffen. Für die Westfassade des Baufeldes 9 gilt der Lärmpegelbereich (LPB) IV. Ansonsten gilt der LPB III. Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen müssen ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ einhalten, und zwar

- von ≥ 35 dB im LPB III bzw. ≥ 40 dB(A) im LPB IV bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und
- von ≥ 35 dB im LPB IV bei Büroräumen und ähnlichem (1).

Hinweis zu (1): An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten B zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

8.2 In der ersten Reihe gelegene Räume, die dem Nachtschlaf dienen und deren Fenster nicht von der Landesstraße 203 abgewandt sind und in der ersten Reihe liegen, sind mit entsprechend schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

8.3 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen resultieren. Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) zu führen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9.1 Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ist mind. ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm auf einer vegetationsfähigen Fläche von mind. 10 m² zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

9.2 Bei der Bepflanzung mit Gehölzen sind überwiegend (mehr als 50%) standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

9.3 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten im Straßenraum und auf Privatgrundstücken sind standortheimische Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Es wird empfohlen, für jeden Baum eine vegetationsfähige Grundfläche von mind. 10 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Eine Abweichung von den eingetragenen Standorten bis zu 6 m ist zulässig

9.4 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind jeweils Linden (*Tilia cordata* "Greenspire") mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den vorgegebenen Standorten kann jeweils bis zu 5 m unter Berücksichtigung der konkreten Standortbedingung und der Erschließungssituation abgewichen werden.

9.5 Die festgesetzte private Grünfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Seedorfer Straße und den festgesetzten Stellplatzflächen ist dauerhaft zu begrünen und von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Eine Querung dieser Grünfläche zugunsten einer fußläufigen Anbindung zwischen den Baufenstern 2 und 5 und 7 und zwischen den Baufenstern 9 und 10 in nicht versiegelter Bauweise ist jeweils bis zu einer Breite von 2 m zulässig.

9.6 Die zur Erhaltung festgesetzten und anzupflanzenden Bäume und Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

Hinweise zum Artenschutz

1. Ein Abriss von Gebäuden sowie Baumfällungen und Gehölzrodungen im Geltungsbereich des B-Planes sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum vom 01.12 bis 28.02. zulässig. Zu einem anderen Zeitpunkt sind diese Arbeiten nur möglich, wenn durch eine Prüfung durch Fachpersonal das Vorhandensein von Vogel-Niststätten und Fledermaustages- oder Balzquartieren in Gebäuden und an Gehölzen sicher ausgeschlossen werden kann.
2. Vor dem Abriss von Gebäuden sowie notwendigen Baumfällungen und Gehölzrodungen sind im Geltungsbereich des B-Planes oder in räumlicher Nähe dazu sechs Sperlingskoloniehäuser mit je drei Brutplatzmöglichkeiten sowie einem Mix aus 10 Nisthöhlen für Nischen- und Höhlenbrüter fachgerecht und dauerhaft anzubringen („CEF-Maßnahme“). Zusätzlich sind fünf Fledermauskästen (ein Mix aus Fledermausspaltenkästen und Fledermaushöhlen) fachgerecht und dauerhaft anzubringen.

Hinweis zum Denkmalschutz

Der nördlich gelegene Bereich liegt im Umgebungsschutzbereich des denkmalrechtlich geschützten Friedhofs. Sämtliche geplanten 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.

Sonstiger Hinweis

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können im Rathaus der Stadt Ratzeburg, im Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften, Unter den Linden 1, Raum 2.03, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke verwiesen wird, werden diese ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)

1. Fassaden

Die Außenwände innerhalb der **Baufenster 1 - 10** sind pro Gebäude mindestens zu 60% der Fassadenfläche als Sichtmauerwerk mit unglasierten Ziegeln herzustellen, und zwar mit gedeckten, natürlichen Farben aus dem Spektrum Beige/Braun, Grau, Rot/Rotbraun oder Rotbunt. Für Staffelgeschosse sind auch andere Materialien und Farben zulässig, wie z.B. weiß oder in hellen gedeckten Farben gestrichene Putzfassaden bzw. entsprechende Verkleidungen mit Fassadenplatten oder Holzpanelen. Dies gilt auch für bis zu 40 % der nicht aus Sichtmauerwerk hergestellten Fassadenanteile.

Innerhalb des festgesetzten **Baugebietes WA 3** sind neben Verblendmauerwerk in den Farben gemäß Satz 1 auch Putzbauten und Holzhäuser allgemein zulässig.

Im **Baugebiet WA 4** sind die Fassadenflächen ausschließlich aus Sichtmauerwerk in den Farben Rot/Rotbraun oder Rotbunt herzustellen.

2. Dächer

2.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Plangebietes sind in den **Baufenstern 1 - 10** nur Gebäude mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 10 Grad Dachneigung zulässig. Innerhalb der übrigen Baufenster in den Gebieten **WA 3** und **WA 4** sind auch geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 55 Grad zulässig. Für Garagen, Carports, Nebengebäude und Wintergärten sind hier auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

2.2 Art der Bedachung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer mit mehr als 15 Grad Dachneigung sind nur unglasierte Dachpfannen bzw. Dachziegel in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Carports mit Flachdächern, die eine Blende aus Dachpfannen als Randabschluss haben.

Für Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 15° Neigung sowie Carports, Garagen und Nebenanlagen sind auch begrünte Dächer zulässig. Für die Eindeckung untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Dachgauben, sind auch Eindeckungen aus Zink oder Kupfer zulässig.

Die Festsetzungen gelten nicht für zulässige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Fotovoltaik) und für Wintergärten.

3. Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur als geschnittene, standortgerechte, heimische Laubhecken zulässig. Zäune sind an der Straßenseite nur in Verbindung mit einer Laubhecke zulässig und sollen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Eine Kombination von Hecken und Zäunen ist dann möglich, wenn Zäune auf der den öffentlichen Flächen abgewandten Seite errichtet werden. Für Zugänge sind Unterbrechungen möglich. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen in Reihen als Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig.

4. Erforderliche Stellplätze (§ 84 Abs. 1, Nr. 8 LBO)

In den Gebieten **WA 1** und **WA 2** ist mit Ausnahme des Gebäudes im Baufenster Nr. 8 pro Wohnung mindestens ein Stellplatz vorzuhalten.

Stand: 07.02.2019 Vorlage für den Satzungsbeschluss