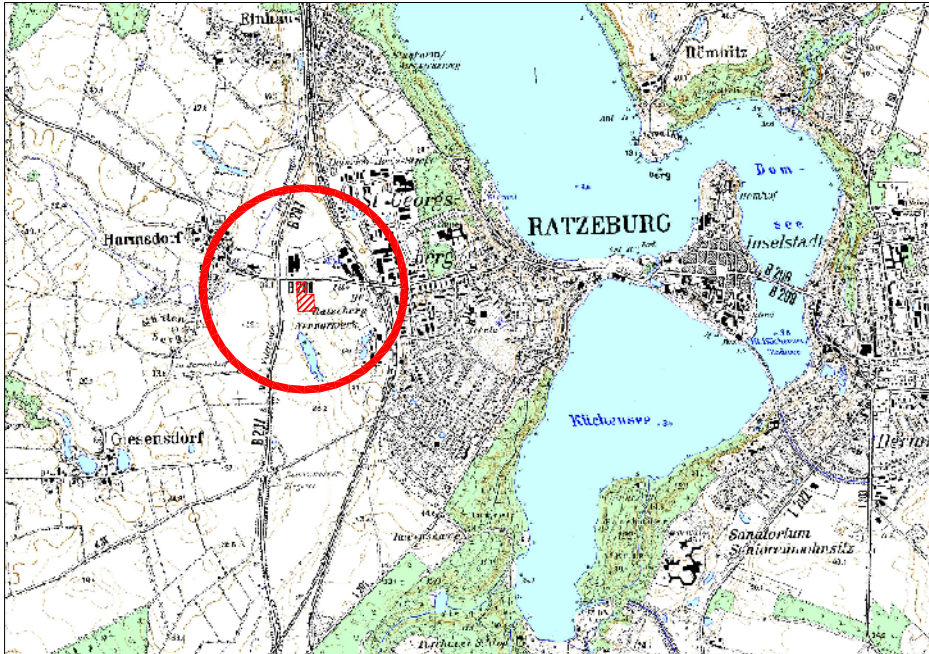


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Ratzeburg



STADT
Ratzeburg

Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg

DATUM
02.12.2019

MASSTAB
1:1.000

**Satzung der Stadt Ratzeburg über die
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49
"Gewerbegebiet Neuvorwerk"**

für das Gebiet östlich der B 207, südlich der B 208 (alt) und
westlich der Bahnlinie

VERFAHRENSSTAND

**Verfahren
nach § 13 a**

Vorentwurf
 § 3 (2) BauGB
 § 4 (2) BauGB
 Satzung

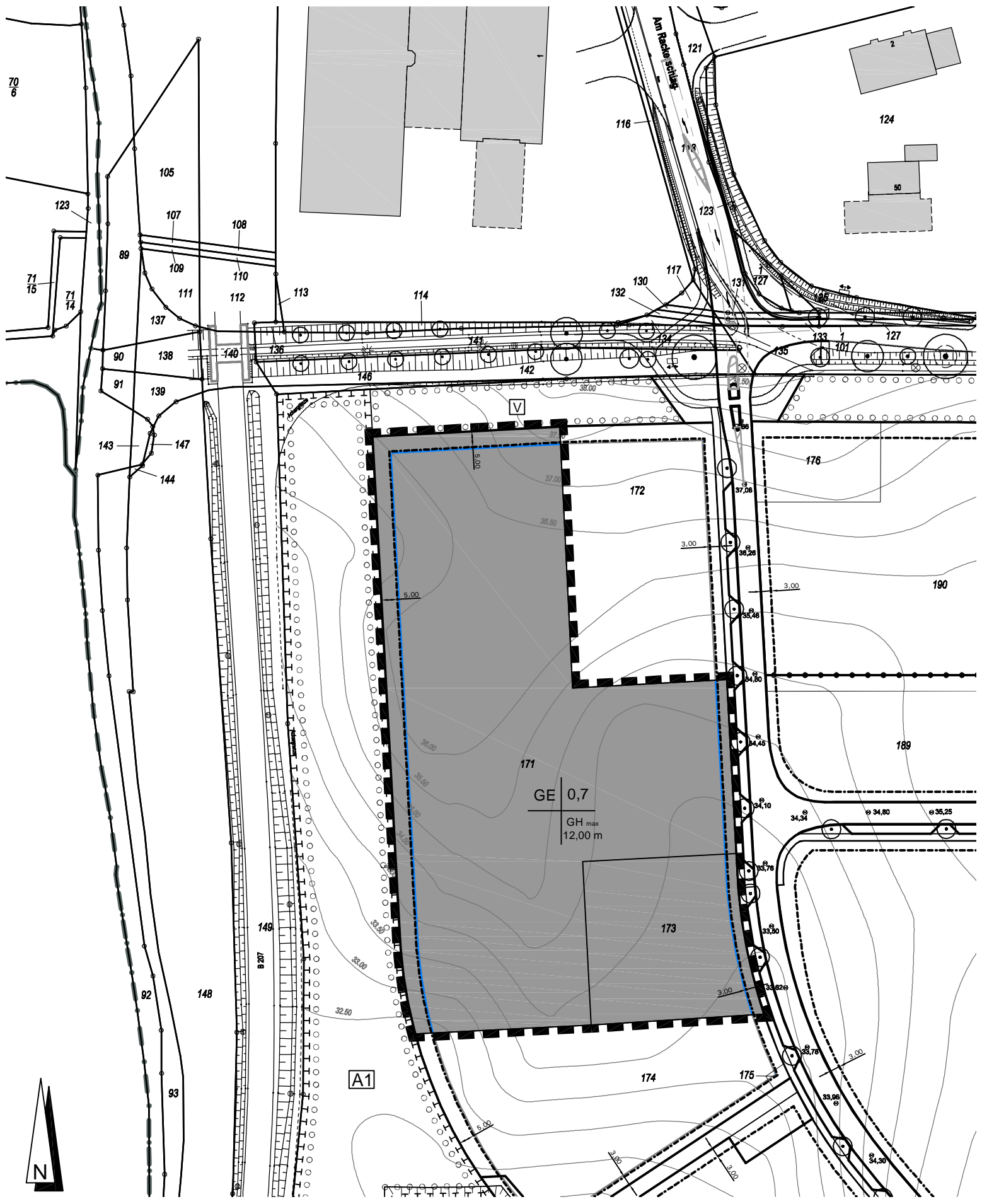
 **IPP** Ingenieure für Bau, Umwelt
und Stadtentwicklung

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH

Rendsburger Landstr. 196-198
D 24113 Kiel

Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59

info@ipp-gruppe.de www.ipp-gruppe.com



70/6

71/15
71/14

105

107

108

89

109

110

111

112

113

114

116

117

121

123

124

50

132

130

127

137

138

140

136

146

142

133

127

90

139

143

147

144

176

190

189

GE 0,7
GH max 12,00 m

171

172

173

174

175

149

148

92

93

A1



Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 Grundflächenzahl (GRZ)

GH_{max}
12,00 m Gebäudehöhe maximal

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

II. Darstellung ohne Normcharakter



vorhandene Baugrenze (Bebauungsplan Nr. 49)



Vorhandene Gebäude



Höhenlinien

171

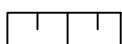
Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Flurgrenze



Böschung

Text – Teil B -

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

1.2 Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Gewerbebetriebe wie Nachtbars, Stripteaselokale, Sex- und Pornokinos, Videopeep-Shows, Swingerclubs und andere Betriebe mit Sexdarbietungen, bzw. Betriebe, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

1.3 Ausnahmsweise zulässige Arten gem. § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

1.3.1 Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die 2 Wohnungen müssen in einem zusammenhängenden Baukörper liegen und sind nicht vor Errichtung der Betriebsanlage zulässig.

1.3.2. Ausnahmsweise sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen des KFZ-Handels (Wohnmobile und Transporter) in einer Größenordnung von insgesamt 6.000 m² innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Dabei sind Freiflächen und Flächen unter Dach gesondert auszuweisen.

1.3.3 Für begleitendes Randsortiment sind für Betriebe des Kfz-Handels ausnahmsweise zusätzlich Verkaufs- und Ausstellungsflächen des Einzelhandels bis zu einer Größe von max. 800 m² zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem auf dem Grundstück ansässigen Gewerbebetrieb des Kfz-Handwerks oder Kfz-Handels stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Zulässig sind Warengruppen im funktionalen Zusammenhang zum Kernsortiment Wohnmobile und Transporter als Randsortimente:

- Zelte, Markisen
- Sonnenschutz und Zubehör,
- Campinghaushalt und -ausstattung
- Campingmöbel
- PC, Software und PC-Zubehör

- Unterhaltungselektronik und Elektrokleingeräte sowie Software und Zubehör für Navigationssysteme
- Outdoor-, Camping-, und Wohnmobil-Leuchten
- Polster und Textilien für Wohnmobilausstattung
- Elektrogroßgeräte für Wohnmobileinrichtung (Weiße Ware)
- Elektrokleinfahrzeuge
- Kfz-Handel und Autozubehör.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen/Höhenbezugspunkte (§ 18 BauNVO)

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) ist mit max. 0,5 m über der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen an den festgelegten Höhenbezugspunkten in orthogonaler Verlängerung der erschließungsseitigen Gebäudefront. Sind mehrere oder keine Höhenbezugspunkte in der Verlängerung festgelegt, ist der festzulegende Höhenbezugspunkt zu interpolieren.

In Teilfläche 5 gelten bei mehreren angrenzenden öffentlichen Straßen die jeweils niedrigeren festgesetzten Höhenbezugspunkte der Verkehrsfläche. Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der OKFF.

Für technische Dachaufbauten (z. B. Aufzugsanlagen, Anlagen für Lüftungs- und Klimatechnik, Photovoltaik) ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis 3,00 m auf einem Anteil von max. 15 % der Dachfläche zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten von der Fassade muss lotrecht gemessen mindestens der doppelten Höhe der Dachaufbauten entsprechen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind dabei einzuhalten.

4. Nebenanlagen

4.1 Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur zulässig innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Die in der Planzeichnung angegebene GRZ, darf zugunsten bis zu einer GRZ von 0,8 durch Nebenanlagen überschritten werden.

5. Zufahrten / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1 Zufahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zu den Grundstücken im Plangebiet sind nur von der östlich angrenzenden Straße zulässig.

Zulässig sind je Grundstück eine Zufahrt mit max. 12,0 m Breite sowie weitere Zufahrten mit jeweils max. 9,0 m Breite.

6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1, Ziffer 1 BauNVO)

6.1 Gewerbelärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm außerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Ratzeburg sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen das Emissionskontingent LEK,i,k (bezogen auf 1 m²) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) von 45 dB(A)/m² nicht überschreiten.

Grundlage der Festsetzungen ist § 1, (4), Satz 1, Ziffer 1 BauNVO.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus dem festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingent mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände); 2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze). Zum Schutz vor dem Gewerbelärm der nördlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen nachts sind im Norden des Plangeltungsbereiches bis zu einem Abstand von 53 m in Richtung Süden ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen ausgeschlossen.

6.2 Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Zum Schutz der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen und Büronutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird der gesamten Geltungsbereich als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Dem Lärmpegelbereich entsprechend gelten folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ R ^{w, res}	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾
IV	66 - 70	40	35

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten

Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Geländeauf- und -abträge

für die Gewerbegrundstücke sind so auszuführen, dass angrenzende öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen nicht mit Böschungen belastet werden.

7.2 Schutzgut Wasser

Für Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten wird die Empfehlung ausgesprochen, diese mit offenporigen, durchlässigen Oberflächenmaterialien (Naturstein-, Öko- oder Sickerpflaster o. ä.) oder als wassergebundene Fläche herzustellen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

Fassaden mit einer Länge von über 25 m sind zu mindestens 50 % ihrer Fläche mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Fassadenbegrünungen sind entsprechend der Pflanzliste dauerhaft anzulegen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15°, deren Fläche größer als 400 m² ist, sind auf mind. 50 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB).

Offene PKW-Stellplatzflächen mit mehr als 10 Stellplätzen auf den Gewerbegrundstücken sind durch Anpflanzungen von Laubbäumen (StU 18-20, 3 x v) zu begrünen:

Je ein großkroniger Laubbaum je angefangene 10 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Siehe hierzu auch Nr. 7.5 Pflanzliste.

Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
-------------------------	-----------------------	-----------------------

Bäume auf Privatgrundstücken und öffentl. Randpflanzungen

Bäume 1. Ordnung (Großkronig): **H, 3 x v,m.B.,16 – 18**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Aesculus carnea	Rotblühende Rosskastanie
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung (Mittelkronig): **H, 3 x v,m.B.,12 - 14**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia.	Schwedische Mehlbeere

Heckengehölze auf Privatflächen Str.,

2 x v, 60-100

Acer campestre	Feldahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare*	Liguster

Kletterpflanzen mit Rankhilfen

Campsis radicans	Amerikanische Klettertrompete
Campsis tagliabuana	Großblütige Klettertrompete
Clematis alpina	Alpenwaldrebe
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier, Gartengeißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Wisteria sinensis	Chinesischer Blauregen
Wisteria floribunda	Japanischer Blauregen

Selbstklimmende Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	„Veitchii“ Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Jungfernrebe

Gehölzpflanzen auf privaten und öffentlichen Flächen Str., 2 x v, 60-100

Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea*	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball

*Diese Arten sind wegen ihrer giftigen Früchte bzw. Pflanzenteile nicht im Bereich von Kinderspielbereichen zu verwenden.

8. Entsorgung von Regenwasser

Über einem Versiegelungsgrad von 60% der Grundstücksfläche ist das Regenwasser der darüber hinausgehenden Flächenanteile in geeigneter Art und Weise auf dem Grundstück zurückzuhalten.

9. Oberflächenmaterialien

Mit einem Leitungsrecht belastete Flächen sind zu asphaltieren oder zu pflastern, eine Betoneindeckung ist nicht zulässig.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)

10.1 Fassaden

10.1.1 Fassadengliederung

Die Fassaden sind durch Vor- oder Rücksprünge, Materialwechsel, sichtbare Tragwerke und Konstruktionen, Fensteröffnungen, Lichtbänder oder Tore zu gliedern. Ungegliederte Fassaden sind nur bis zu einer Länge von max. 25 m zulässig. Ausnahmsweise sind größere, ungegliederte Fassadenlängen zulässig, wenn sie mit einer Fassadenbegrünung entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen versehen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

10.2 Dächer

Im Gewerbegebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Glasierte oder glänzende Dachbedeckungen sind nicht zulässig. Anlagen zur Photovoltaik und Solarthermie sind ausdrücklich auch als Dacheindeckung und als Aufbau auf begrünten Dächern zulässig.

10.3 Sammelflächen für Müll und Wertstoffe

Abstellflächen für Mülltonnen und Sammelflächen für Müll oder Wertstoffe sind so zu gestalten, dass sie gegen Einblicke von öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt sind. Der Sichtschutz ist mit Hecken, Buschwerk, Mauern oder geschlossenen Holzkonstruktionen o. Ä. auszuführen. Abstellflächen sind nur zulässig innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

10.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und an der erschließenden Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassaden zulässig. Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem und/oder reflektierendem Licht sowie drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sind unzulässig. Auch Laserwerbung, Skybeamer und Ähnliches sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen die Schnittkannte Außenwand/Dachfläche nicht überragen. Je Fassadenseite ist ein Flächenanteil von max. insgesamt 20 % für Werbeanlagen zulässig, für selbstleuchtende Werbeanlagen sind max. insgesamt 10 % zulässig. Die Größe der Werbeanlage darf dabei insgesamt 20 m², bei selbstleuchtenden Werbeanlagen insgesamt 10 m² je Fassadenseite nicht überschreiten.

Je Grundstück sind max. 3 freistehende Werbeanlagen (Werbestelen, Werbepylone) zulässig. Sie sind bis zu einer Höhe von 8 m entlang der Erschließungsstraße von 5 m Höhe über Grund und einer Werbefläche von max. 8 m² zulässig. Insgesamt sind je Grundstück max. 3 freistehende Werbeanlagen zulässig. Sie sind nur in einem Abstand von max. 5 m zu den Zufahrten zulässig.

Für Fahnenmasten gilt, dass sie eine Höhe von 10 m nicht überschreiten dürfen; die Fläche der Fahne darf jeweils 5 m² nicht überschreiten. Je Grundstück sind max. 5 Fahnenmasten zulässig.