

Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 23, 2. Änderung - 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 auf die Oberkante (OK) der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

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

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ zugunsten der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 zulässig.

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

4.1 Bei Tiefgaragen, die komplett unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sowie deren Zufahrten ist eine Überschreitung der vorderen Baugrenze um bis zu 3m zulässig.

4.2 Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dies gilt nicht für Müllbehälterboxen bis zu einer Grundfläche von 2 m². Nebenanlagen wie Gartengerätehäuser müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten und sind zur Verkehrsfläche einzugrünen.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

5.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortheimische Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Grundfläche von mind. 12 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. In Abhängigkeit von Grundstückszufahrten und vorhandenen Leitungen ist eine Abweichung von den eingetragenen Standorten bis zu 6 m zulässig. Die dargestellte Anzahl von anzupflanzenden Bäumen ist einzuhalten.

5.2 Innerhalb der 1,5 m breiten festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ist eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Unterbrechung dieser Anpflanzung zugunsten von Grundstückszufahrten ist zulässig.

5.3 Die zur Anpflanzung bzw. zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

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 Fledermaussommerquartieren in Gebäuden und an Gehölzen sicher ausgeschlossen werden kann.

2. Die alte Weide am Zittschower Weg /Ecke Ortelsburger Straße ist vor einer Fällung mittels Hubsteiger auf einen Besatz von Fledermäusen und Brutvögeln (Höhlenbrüter) zu kontrollieren. Als Ergebnis dieser Untersuchung sind notwendige Ausgleichsmaßnahmen (Anbringung von Ersatzquartieren) festzulegen.

3. Vor dem Abriss von Gebäuden ist die Nutzung als Winterquartier von Fledermäusen zu kontrollieren. Wenn eine Winterquartiernutzung durch eine winterliche Kontrolle der potenziellen Winterquartiere (WQ) in abzureißenden Gebäuden ausgeschlossen werden kann, kann der Abriss demnach im Anschluss stattfinden.

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 von Gebäuden sind als Sichtmauerwerk mit unglasierten Ziegeln herzustellen, und zwar mit gedeckten, natürlichen Farben aus dem Spektrum Beige/Braun, Grau, Rot/Rotbraun oder Rotbunt. Außerdem zulässig sind weiß oder in hellen gedeckten Farben gestrichene Putzfassaden sowie Holzhäuser.

2. Dächer

2.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Plangebietes sind nur Gebäude mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Ausnahmsweise sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv begrünt werden. Für Garagen, Carports, Nebengebäude und Wintergärten sind auch Flachdächer zulässig.

2.2 Art der Bedachung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer 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. Außerdem zulässig sind begrünte Dächer. Dächer von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen mit flachgeneigten Dächern bis zu 15 % sind extensiv zu begrünen. Für Nebenanlagen gilt dies ab einer Größe von 10 m².

Für die Eindeckung untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Dachgauben, sind auch Eindeckungen aus Zink oder Kupfer zulässig.

Die Festsetzungen gelten nicht für 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)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist pro Wohnung mindestens ein Stellplatz vorzuhalten.

5. Ausnahmen

Abweichend von den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 1, 2.1 und 2.2 sind für bestehende Gebäude bei Gebäudeerweiterungen Ausnahmen unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes zulässig.

Stand: 05.03.2020 Vorlage für den Entwurfsbeschluss