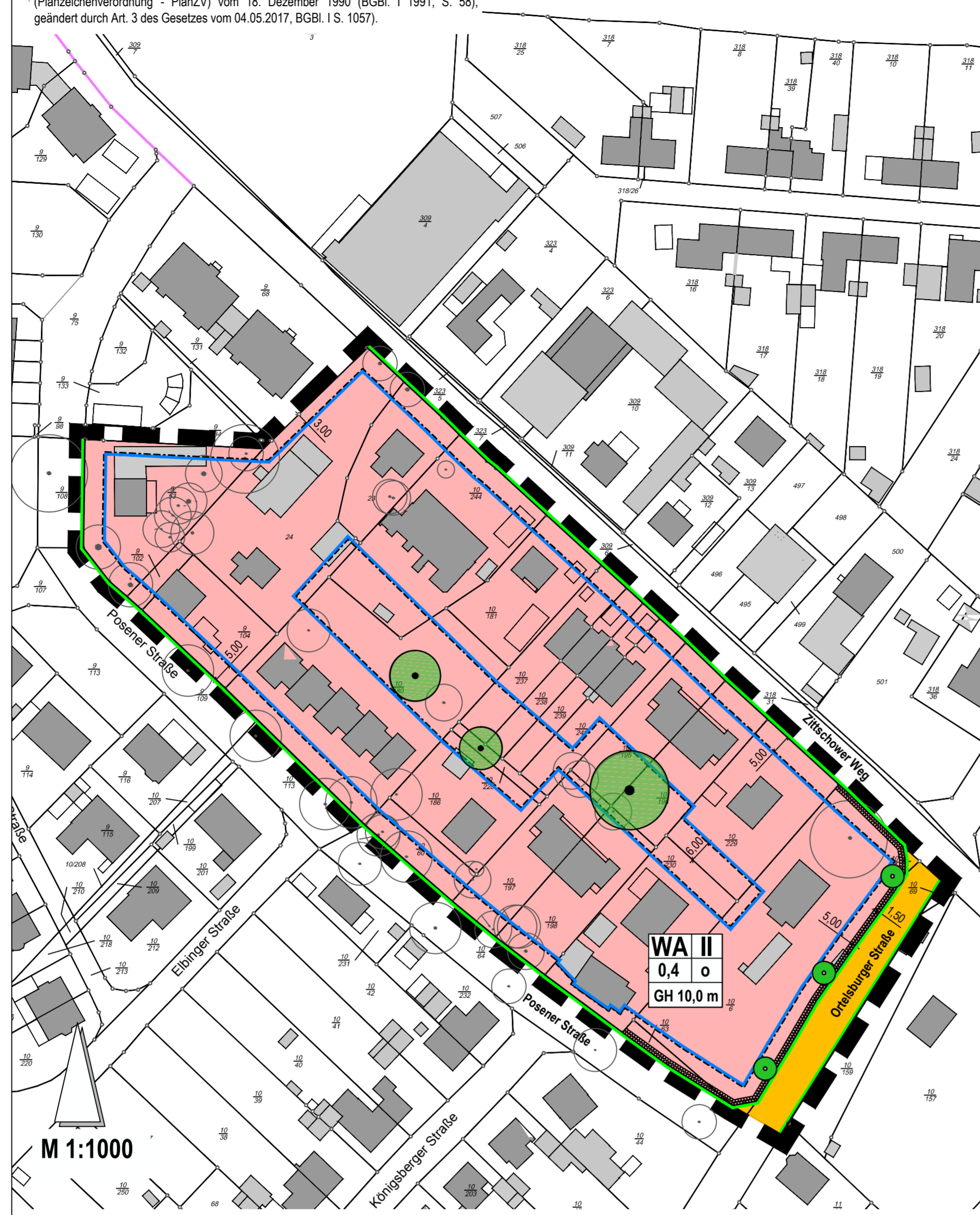


# PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057).



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1
<b>GRZ 0,4</b>	Grundflächenzahl - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3
<b>II</b>	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
<b>GH</b>	max. zulässige Gebäudehöhe in Meter - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2

## Bauweise, Baugrenze, Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o Offenen Bauweise
- Baugrenze

## Verkehrsräume § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

- Flächen für Anpflanzungen (Hecke) - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 5.2
- Anpflanzung von Einzelbäumen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 5.1
- Erhaltung von Einzelbäumen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 5.3

## Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Bebauung
- vorhandener Baum

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Ratzeburg vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet: "Südwestlich Zittschower Weg, nordöstlich Posener Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss**  
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am ..... sowie im Internet erfolgt.
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde verzichtet.
- 3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**  
Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 16.03.2020 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 4. Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... nach telefonischer Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im Internet und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
- 5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ratzeburg, den ..... (Siegel) ..... Koeh (Bürgermeister)

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

Berkenthin, den ..... Schneider - öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**7. Prüfung der Anregungen und Bedenken**  
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

**8. Satzungsbeschluss**  
Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 23 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den ..... (Siegel) ..... Koeh (Bürgermeister)

**9. Ausfertigung**  
Die Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 23 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratzeburg, den ..... (Siegel) ..... Koeh (Bürgermeister)

**10. Bekanntmachung**  
Der Beschluss über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 23 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... in den Lübecker Nachrichten ortsüblich 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) ..... Koeh (Bürgermeister)

## 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 3 m 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 m<sup>2</sup>. Nebenanlagen wie Gartengerätehäuser müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dieser 1,50 m breite Bereich zwischen der Nebenanlage und Straßenbegrenzungslinie ist mit standortheimischen Laubgehölzen einzugrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 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 m<sup>2</sup> 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 Fledermausquartieren in Gebäuden und an Gehölzen sicher ausgeschlossen werden kann.
  2. Die alte Weide am Zittschower Weg / Ecke Ortelberger 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 deren 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 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)

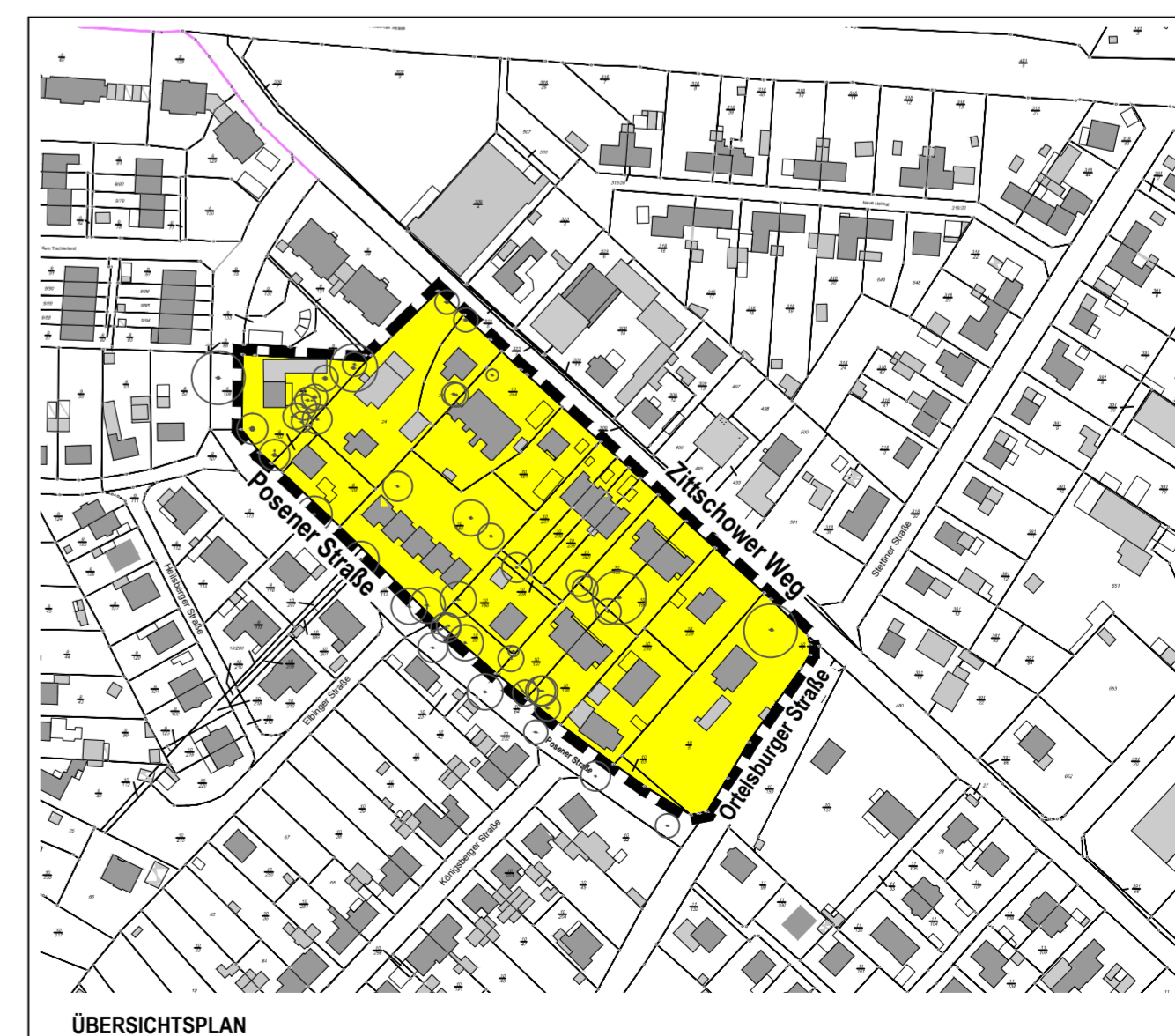
- 1. Fassaden**  
Die Außenwände von Gebäuden sind als Sichtmauerwerk mit unglasierten Ziegeln herzustellen, und zwar mit gedeckten, natürlichen Farben aus dem Spektrum Beige/Braun, Grau, Rot/Rotbraun oder Rotbunt. Außerdem zulässig sind weiß oder in hellen gedeckten Farben gestrichene Putzfassaden bzw. entsprechende Verkleidungen mit Fassadenplatten sowie Holzhäuser.
- 2. Dächer**  
**2.1 Dachform und Dachneigung**  
Innerhalb des Plangebietes sind nur Gebäude mit einer Dachneigung von mindestens 12° 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 m<sup>2</sup>. 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 geschlossene, 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 der Hecke 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.

# SATZUNG DER STADT RATZEBURG



## ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23 FÜR DAS GEBIET

"Südwestlich Zittschower Weg, nordöstlich Posener Straße"



ÜBERSICHTSPLAN

## ENTWURF Vorlage für den Satzungsbeschluss