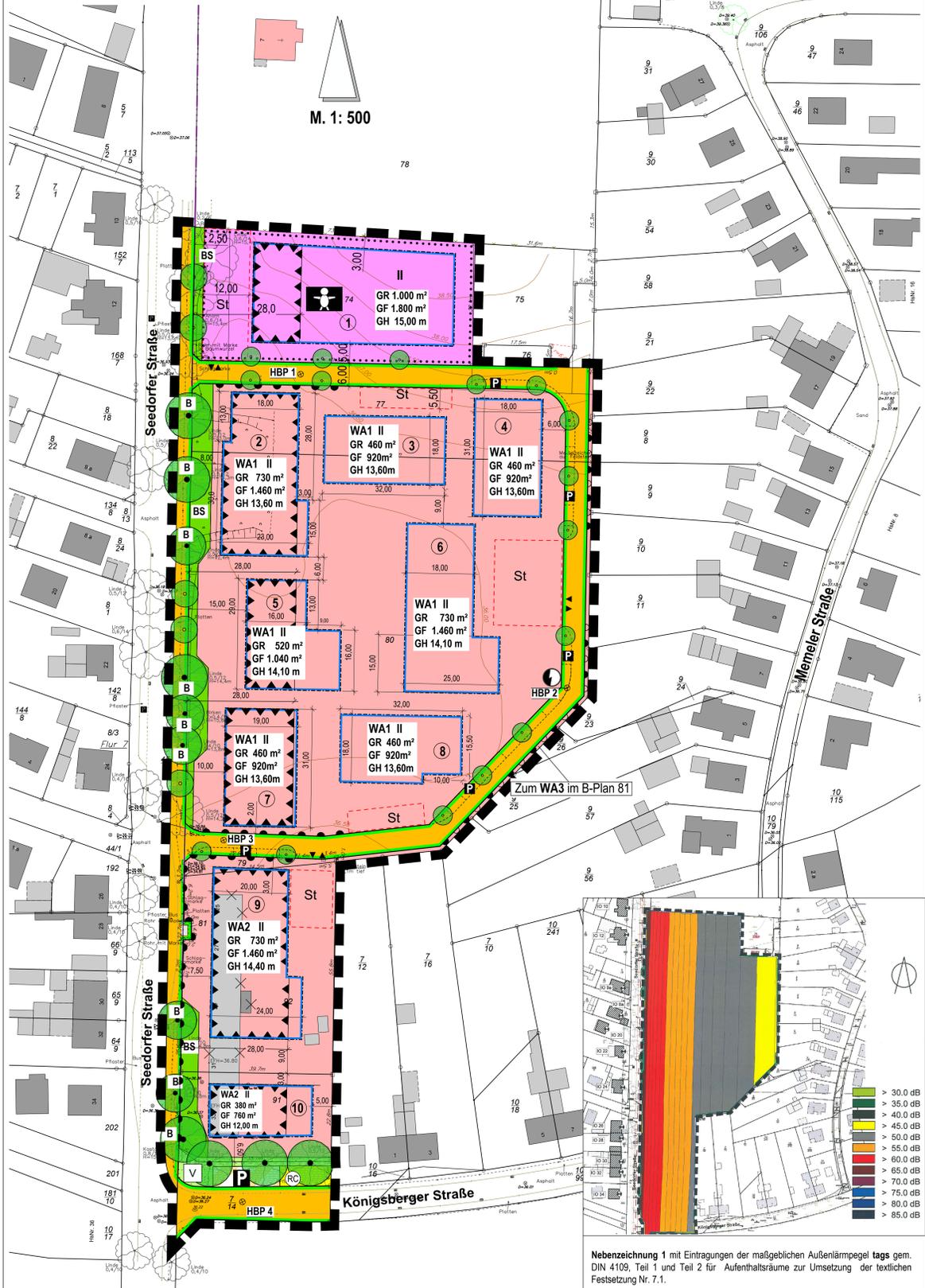


PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt die Baumutzungsverordnung (BaumVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 56), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 13.05.2017, BGBl. I S. 1057.

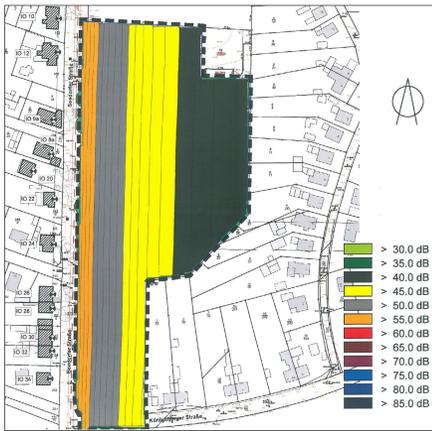


M. 1: 500

Nebenzzeichnung 1 mit Eintragungen der maßgeblichen Außenlärmpegel tags gem. DIN 4109, Teil 1 und Teil 2 für Aufenthaltsräume zur Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 7.1.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN	
Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet (unterteilt in WA 1 - WA 3) - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1
GR = 1.000 m²	Max. zulässige Grundfläche, hier 1.000 m²
GF = 1.800 m²	Max. zulässige Geschosfläche, hier 1.800 m²
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
GH = 13,30 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt HBP - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2
Bauweise, Baugrenze, Baulinie	
— — — — —	Baugrenze
— — — — —	Baulinie
■ ■ ■ ■ ■	Flächen für Gemeinbedarf
■ ■ ■ ■ ■	Kinertagesstätte
Verkehrsfächen	
■ ■ ■ ■ ■	öffentliche Straßenverkehrsfläche
■ ■ ■ ■ ■	Straßenbegrenzungslinie
■ ■ ■ ■ ■	öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Parkplätze
■ ■ ■ ■ ■	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
■ ■ ■ ■ ■	Bereich mit um 3 m zurückzuversetzenden Einfahrten - siehe hierzu textliche Festsetzung 6
■ ■ ■ ■ ■	Ein- / Ausfahrtsbereich
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	
■ ■ ■ ■ ■	Traktstation - siehe hierzu textliche Festsetzung 5.2
■ ■ ■ ■ ■	Fläche für Entsorgung / Recyclingplatz
Grünflächen	
■ ■ ■ ■ ■	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung - Baumschutz - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.5
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft	
■ ■ ■ ■ ■	Erhaltung von Einzelbäumen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.6
■ ■ ■ ■ ■	Anpflanzung von Einzelbäumen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.3 und 8.4
Sonstige Planzeichen	
■ ■ ■ ■ ■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
■ ■ ■ ■ ■	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (St)
■ ■ ■ ■ ■	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
■ ■ ■ ■ ■	Fläche für Vorkehrungen zum passiven Schallschutz - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 7.1 - 7.3
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
■ ■ ■ ■ ■	Geschütztes Biotop - Linderalee gemäß § 30 NaturschG, i. V. mit § 21 LNWaldG
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
○	Flurstücksgrenze (vorhanden)
○	Flurstücksbezeichnung
■	vorhandene Bebauung
■	künftig entfallende Bebauung
○	Höhenbezugspunkt s. hierzu textl. Festsetzung Nr. 2
○	vorhandener Baum mit Angabe der Art (z.B. Linde), Stammdurchmesser (z.B. 0,5 m) und Baumhöhe H
○	Nummerierung der Baufelder



Nebenzzeichnung 2 mit Eintragungen der maßgeblichen Außenlärmpegel nachts gemäß DIN 4109, Teil 1 und Teil 2 für Aufenthaltsräume zur Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 7.1.

Text - Teil B

- 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.
- Festsetzungen zur Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB**
Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich für die Gemeindefläche und die Gebiete WA1 und WA2 auf die Oberkante der Erschließungsstraße. In der Planzeichnung sind die entsprechenden Höhenbezugspunkte (HBP) zeichnerisch eingetragen. Es gilt:
• für die Baufenster 1, 2, 3 und 4 der Höhenbezugspunkt 1 entsprechend einer Höhe von 37,18 m NHN,
• für die Baufenster 5, 6, 7 und 8 der Höhenbezugspunkt 2 entsprechend einer Höhe von 36,37 m NHN,
• für das Baufenster 9 der Höhenbezugspunkt 3 entsprechend einer Höhe von 35,15 m NHN,
• für das Baufenster 10 der Höhenbezugspunkt 4 entsprechend einer Höhe von 35,82 m NHN.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 4 BauNVO)**
Innerhalb der festgesetzten Gebiete WA 1 und WA 2 werden die Flächen gemäß § 19 Abs. 4, Nm. 1 - 3 BauNVO nicht angerechnet, bleiben also bei der Ermittlung der GR unberücksichtigt. Dies gilt auch für die Terrassen und Balkone, die die Baugrenzen überschreiten.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 2 BauNVO)**
4.1 Für den Planungsbereich gilt die offene Bauweise.
4.2 Eine Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Flächen ist zugunsten von Terrassen, Balkonen sowie untergeordneten Bauteilen, wie z.B. einem Treppenhäuser bzw. einem Windfang, bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m zulässig.
4.3 Eine Unterschreitung der einzuhaltenden Nebenabstände in der offenen Bauweise ist zwischen den Gebäuden in den Baufeldern 2, 5 und 7 bis zu 0,3 m zulässig.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
5.1 Tiefgaragen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen, sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5.2 Eine Verschiebung der festgesetzten Trafostation ist bis zu 5 m zulässig.
- Flächen für den Anschluss von Grundstückszufahrten an die Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
In dem Gebiet WA 3 (östlich der Planstraße) sind Tore für Grundstückszufahrten gegenüber den öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum um mindestens 3 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
7.1 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 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe Jan. 2018) zu treffen. Für die Dimensionierung ist auf die dargestellten Beurteilungsspektre tags und nachts in den Nebenzeichnungen 1 und 2 zurückzugreifen.
7.2 Räume, die dem Nachtschlaf dienen und deren notwendige Fenster nächtlichen Beurteilungsspektre von 45 (dB) oder mehr ausgesetzt sind, sind mit entsprechend schalldämmenden Lüftungen auszustatten.
7.3 Von den vorgeschriebenen festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelbewerbes ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen resultieren. Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. Baufeststellungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe Januar 2018) zu führen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie gründerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
8.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche mind. ein standortheimischer Laubbäum 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. Im Blockbereich zwischen den Baufeldern 2, 3, 5 und 6 ist auch die Anpflanzung von Obstbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zulässig. Auch hierbei sind heimische bzw. regionale Arten zu verwenden. Bei der Mehrzahl der anzupflanzenden Bäume sollte es sich jedoch um einheimische standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm handeln.
Auf dem Grundstück der Gemeindefläche ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mind. ein standortheimischer Laubbäum 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.
8.2 Bei der Bepflanzung mit Gehölzen sind überwiegend (mehr als 50%) standortheimische Laubgehölze zu verwenden.
8.3 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten im Straßenraum der Planstraße 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 5 m ist zulässig.
8.4 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten an der Seedorfer Straße 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 Meter unter Berücksichtigung der konkreten Standortbedingung und der Erschließungssituation abgewichen werden.
8.5 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Baumschutz" BS an der Seedorfer Straße ist dauerhaft zu begrünen und von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Eine Quierung dieser Grünfläche zugunsten einer fußläufigen Anbindung zwischen den Baufenstern 2 und 5 sowie zwischen den Baufenstern 9 und 10 in nicht versiegelter Bauweise ist jeweils bis zu einer Breite von 2 m zulässig.
8.6 Die zur Erhaltung festgesetzten und anzupflanzenden Bäume und Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

- Fassaden**
Die Außenwände der Gebäude innerhalb der Baufenster 1 - 10 sind als Sichtmauerwerk mit unglasierten Ziegeln herzustellen, und zwar mit gedackten, natürlichen Farben aus dem Spektrum Beige/Braun, Grau, Rot/Rotbraun oder Rotbraun. Für die geplante KITA im Baufeld 1 ist auch Holz für die Fassadengestaltung zulässig.
- Dächer**
2.1 **Dachform und Dachneigung**
Innerhalb der Baufenster 2 - 9 sind nur geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von mindestens 40 - 50 Grad und Baufenster 10 von mindestens 25 - 50 Grad zulässig. Für Garagen, Carports, Nebengebäude und Wintergärten sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.
2.2 **Art der Bedachung**
Als Dachbedeckung 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.
Für Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sind auch geneigte Dächer zulässig. Für die Eindeckung untergeordneter Gebäude, wie z.B. Dachböden, sind auch andere Materialien wie Metall zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für zulässige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Fotovoltaik) und für Wintergärten.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen 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 öffentlichen Fläche abgewandten Seite errichtet werden. Für Zugänge sind Unterbrechungen möglich. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen in Reihen als Grundstücksanfriedung ist nicht zulässig.
- Erforderliche Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 8 LBO)**
In den Gebieten WA 1 und WA 2 ist mit Ausnahme des Gebäudes im Baufenster Nr. 10 pro Wohnung mindestens ein Stellplatz vorzuziehen.

- ### Hinweise zum Artenschutz
- Ein Abriss von Gebäuden sowie notwendigen 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-Nestkästen und Fledermaus-tages- oder Bärquartieren in Gebäuden und an Gehölzen sicher ausgeschlossen werden kann.
 - Vor dem Abriss von Gebäuden sowie notwendigen Baumfällungen und Gehölzrodungen sind im Geltungsbereich des B-Planes oder in /äumlicher Nähe dazu sechs Sperlingskolonienhäuser 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 Fledermauspaltenkästen und Fledermaushöhlen) fachgerecht und dauerhaft anzubringen.

PLANWERKSTATT NORD
NORD FÜR STRATIEGIE UND PLANUNG
DIP.-ING. HEIK HENNING S. FEHRENDERS
STADTPLANER

Güter, den
Der Planverfasser

AM MOORWEG 13 · 21514 GÜSTER
TEL. 04158/890 277 · FAX 890 276
EMAIL: info@planwerkstatt-nord.de

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.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung der Stadtvertretung Ratzeburg vom ... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 für das Gebiet „Östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, nördlich Königsberger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerk

- Aufstellungsbeschluss**
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ... im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die erstellte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ratzeburger Markt am ... sowie im Internet erfolgt.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am ... beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... im Ratzeburger Markt und im Internet ersichtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung unter "www.ratzeburg.de" im Internet eingestellt.
- 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 aufgerufen.

Ratzeburg, den ... (Siegel) Koosch
Bürgermeister

Berkehin, den ... (Siegel) öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(Schnieder)

7. **Planurteilung**
Es wird bekräftigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planurteilung erhalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Ratzeburg, den ... (Siegel) Koosch
Bürgermeister

8. **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.

Ratzeburg, den ... (Siegel) Koosch
Bürgermeister

9. **Satzungsbeschluss**
Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratzeburg, den ... (Siegel) Koosch
Bürgermeister

10. **Ausfertigung**
Die Satzung über 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Ratzeburg, den ... (Siegel) Koosch
Bürgermeister

SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 81 FÜR DAS GEBIET „Östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, nördlich Königsberger Straße“



VORLAGE FÜR DEN ENTWURFSBESCHLUSS
Stand 28.10.2020