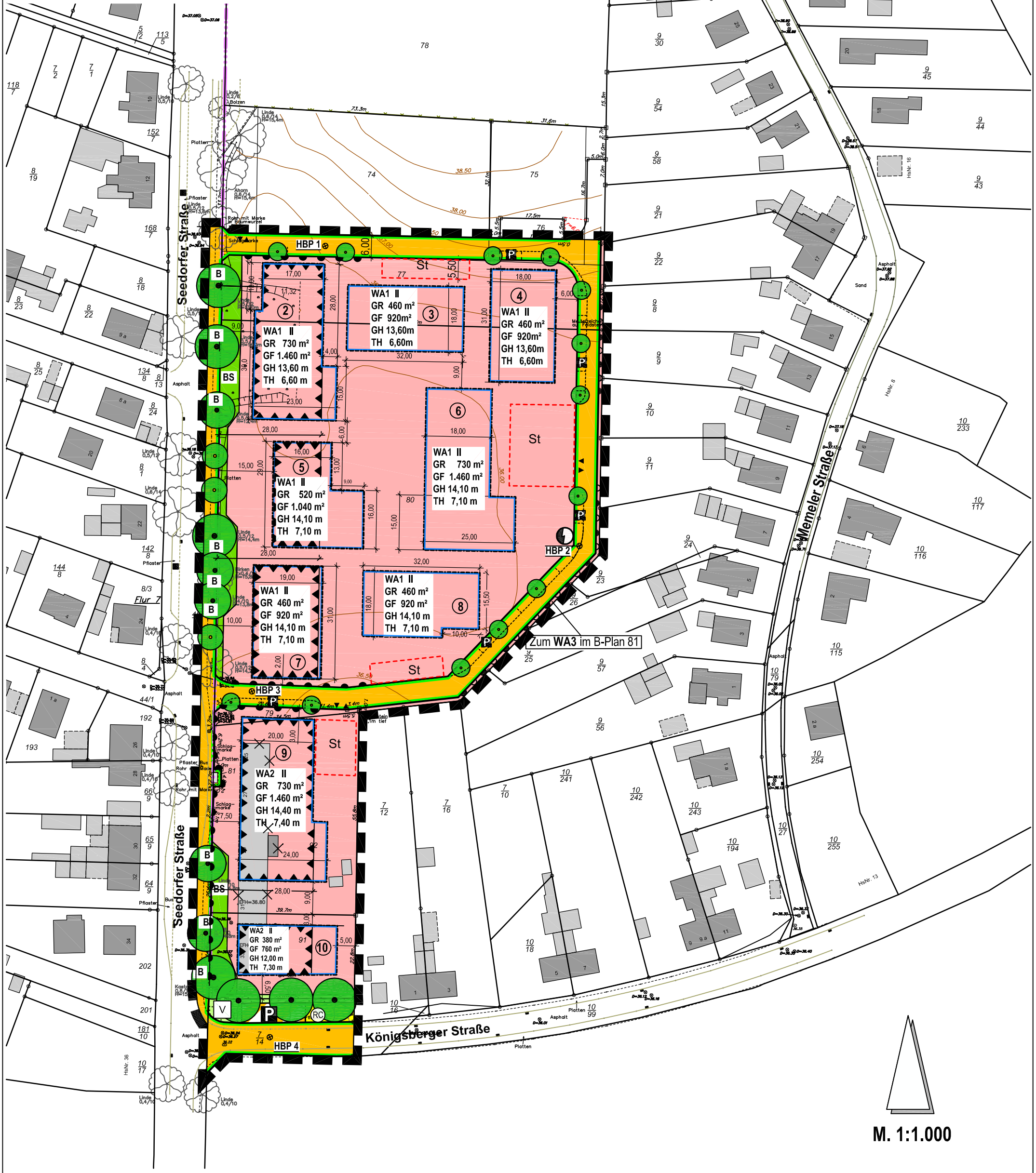
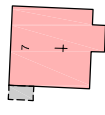


PLANZEICHNUNG - TEIL A

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 (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057).



STADT RATZBURG 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 81

Östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, nördlich Bebauung Königsberger Straße und westlich Bebauung Memeler Straße

VORLAGE FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS

PLANWERKSTATT NORD DIPL. ING. HERMANN S. FEENDERS, AM MOORWEG 13, 21514 GÜSTER, TEL. 04158-890277

STAND: 08.02.2021



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 = 1.800m² Max. zulässige Geschossfläche, 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

TH = 6,60 m Traufhöhe als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt HBP - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB


 Baugrenze

Verkehrsflächen


§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB


 öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Parkplätze


 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten


 Bereich mit um 3 m zurückversetzenden Einfahrtstoren - siehe hierzu textliche Festsetzung 6

 Ein- / Ausfahrtsbereich

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung


§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

 Trafostation - siehe hierzu textliche Festsetzung 5.2

 Fläche für Entsorgung / Recyclingplatz -

Grünflächen


§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung - Baumschutz - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.5


Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB


 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 Geltungsbereiches

 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 - Lindenallee gemäß § 30 BNatSchG i. V. mit § 21 LNatSchG


III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER


 Flurstücksgrenze (vorhanden)


$\frac{7}{2}$ 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

Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 81 , 1. Änderung - Text - Teil B

(Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung für die öffentliche Auslegung sind **gelb** bzw. **grau** (sw) hinterlegt.)

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 entsprechenden Höhenbezugspunkte (HBP) zeichnerisch eingetragen. Es gilt

- für die Baufenster **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 36,15 m NHN,
- für das Baufenster 10 der Höhenbezugspunkt 4 entsprechend einer Höhe von 35,82 m NHN.

3. 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, Nrn. 1 - 3 BauNVO nicht angerechnet, bleiben also bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) unberücksichtigt. Dies gilt auch für die Terrassen und Balkone, die die Baugrenzen überschreiten.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 und § 23 Abs. 2 BauNVO) und Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

4.1 Für den Plangeltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2 Eine Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Flächen ist zugunsten von Terrassen, Balkonen sowie untergeordneten Bauteilen, wie z.B. einem Treppenhaus bzw. einem Windfang, bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m zulässig.

4.3 Eine Unterschreitung der einzuhaltenden Abstandsflächen in der offenen Bauweise ist zwischen den Gebäuden in den Baufeldern 2, 5 und 7 bis zu 0,3 H zulässig.

4.4 Die Errichtung von Nebenanlagen an der Seedorfer Straße zwischen der festgesetzten Grünfläche **BS** und den westlichen Baugrenzen der Baufelder 2, 5, 7 und 9 ist nicht zulässig.

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. Dies gilt allerdings nicht für die Bereiche zwischen der festgesetzten Grünfläche **BS** und den westlichen Baugrenzen der Baufelder 2, 5, 7 und 9

5.2 Eine Verschiebung der festgesetzten Trafostation ist bis zu 5 m zulässig.

6. 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.

7. 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 kann auf die dargestellten Beurteilungspegel tags und nachts in den Nebenzeichnungen 1 und 2 zurückgegriffen werden.

7.2 Räume, die dem Nachtschlaf dienen und deren notwendige Fenster einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) oder mehr ausgesetzt sind, sind mit entsprechend schallgedämpften Lüftungen auszustatten.

7.3 Von den vorgenannten festgesetzten Schallschutzmaßnahmen 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 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe Januar 2018) zu führen.

8. 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)

8.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** ist je angefangene **800 m²** Grundstücksfläche 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. Im Blockinnenbereich 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.

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

8.3 An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten im Straßenraum der Planstraße und auf dem Gemeinbedarfsgrundstück 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 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 Querung dieser Grünfläche zugunsten einer fußläufigen Anbindung zwischen den Baufenstern 2 und 5 und 7 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.

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 Vogelniststätten 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 teilweise gesetzlich geschützte Bereich des Friedhofes liegt etwa 50 m nördlich des Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 und etwa 77 m nördlich dieser B-Planänderung. Die Denkmalschutzbehörde weist in diesem Zusammenhang für die Errichtung der Neubauten und der Freiflächengestaltung im nördlichen Bereich des Bebauungsplans nach § 12 (1) 3. DSchG auf einen denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt hin.

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 der Gebäude innerhalb der **Baufenster 2 - 10** sind als Sichtmauerwerk mit unglasierten Ziegeln herzustellen, und zwar mit gedeckten, natürlichen Farben aus dem Spektrum Beige/Braun, Grau, Rot/Rotbraun oder Rotbunt. Für die geplante KITA im **Baufenster 1** ist auch Holz für die Fassadengestaltung zulässig.

2. 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 im **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 Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur unglasierte Dachpfannen bzw. Dachziegel in den Farben Rot bis Rotbraun, Rotbunt, Anthrazit oder Grau 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 begrünte Dächer zulässig. Für die Eindeckung untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Dachgauben, sind auch andere Materialien wie Metall zulässig.

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

3. Einfriedungen

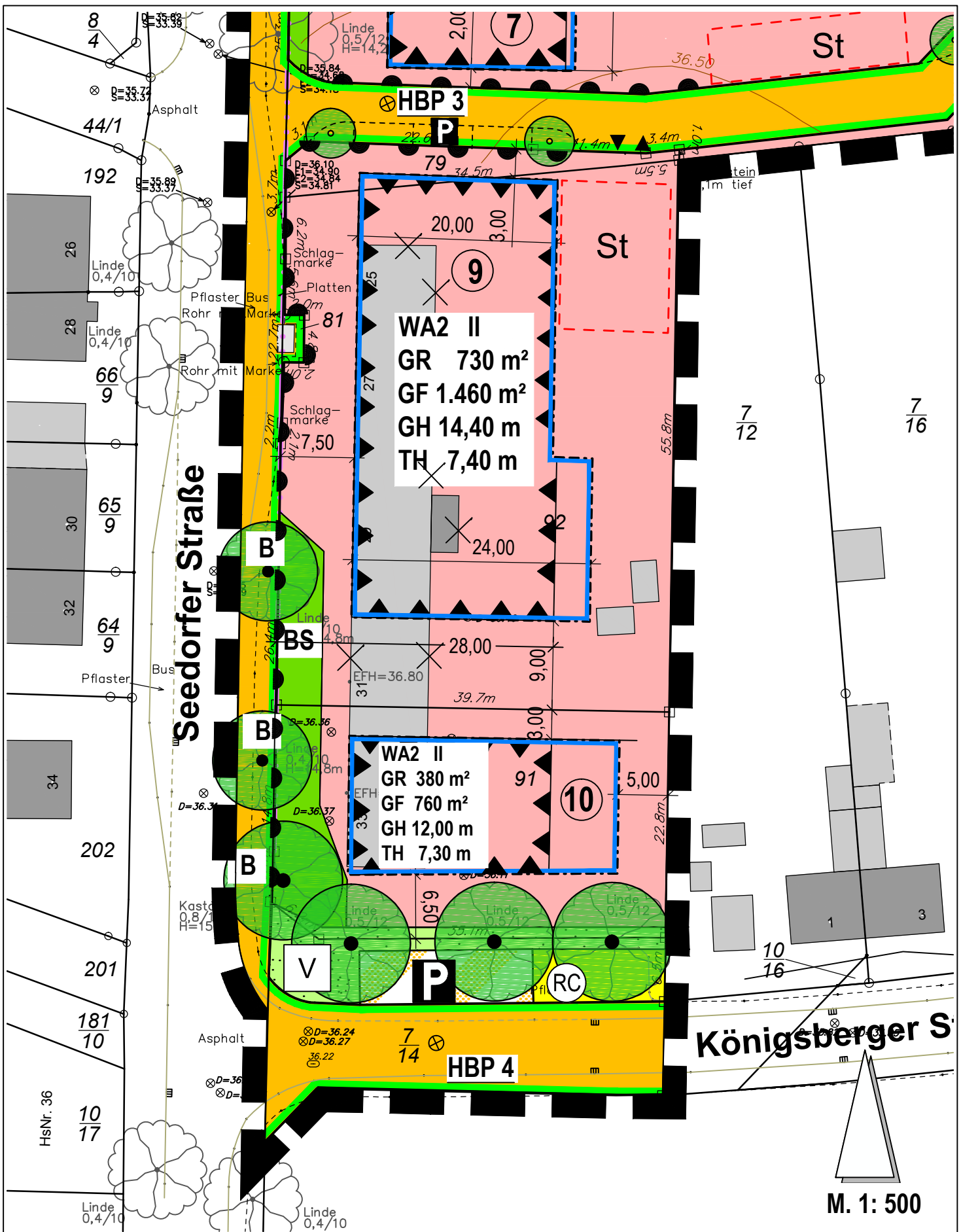
Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur als geschnittene, standortgerechte, heimische Laubhecken zulässig. Zäune sind an der Straßenseite nur in Verbindung mit einer Laubhecke zulässig und sollen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Eine Kombination von Hecken und Zäunen ist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

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. 10 pro Wohnung mindestens ein Stellplatz vorzuhalten.

Hinweis:

Ordnungswidrig handelt gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den hier genannten örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 - 4 dieser Satzung zuwiderhandelt. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.



STADT RATZBURG 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 81
Östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, nördlich Königsberger Straße
ENTWURF - TEILBEREICH SÜD



VORLAGE FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS