

SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3.33 "RUDERCLUB"



TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 11 BauNVO

1.1 Sondergebiet 1 "Wassersport und Fremdenverkehr"

Innerhalb des Sondergebiete SO1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Bauliche Anlagen und Flächen zur Lagerung, Unterhaltung und Reparatur von Booten,
- Lager- und Materialräume,
- Vereinsgebäude und -räume,
- Vereinsbezogene Veranstaltungsräume und Gastronomieeinrichtungen,
- Räume zur wassersportbezogenen Freizeitnutzung,
- Sanitäreinrichtungen und Umkleideräume,
- Anlagen für die zweckgebundene Verwaltung,
- Übernachtungs- und Beherbergungsmöglichkeiten mit Bezug zur Hauptnutzung des Wassersportes,
- Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber,
- sowie sonstige Anlagen, die der Vereinsnutzung deutlich zuzuordnen sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächen baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen am Hauptgebäude sowie durch Zufahrten und Lagerflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

Innerhalb des Plangebietes wird die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (ü.NHN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut.

Bei Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch die Oberkante der Attika um maximal 1,5 m überschritten werden.

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO

Für den Planungsbereich gilt die offene Bauweise.

4 Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO

Stellplätze, gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen und Einzelfestsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume und Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei Abgang sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen oder mit Pflastersteinen mit drainfähigen Pflasterfugen herzustellen.

6.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) mit einer maximalen Neigung bis 10 Grad sind mit Ausnahme der Flächen für Dachterrassen und technischer Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO S-H

1 Dachform

§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

1.1 Als Dachformen für die Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 30 bis 40 Grad sowie Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zulässig.

1.2 Dacheindeckung sind nur in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen sowie als begrünte Dächer zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.

1.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, soweit die Neigung und Ausrichtung der Dachneigung entsprechen.

1.4 Für Nebengebäude gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

III HINWEISE

1 Artenschutz

Zum Schutz von Brutvögeln dürfen Eingriffe im Rahmen der Erschließung (Arbeiten zur Gehölzentfernung oder Baufeldfreimachung, Abschieben von Boden und sonstige Bauarbeiten) nur außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 15. August und dem 1. März, erfolgen.

Alternativ sind vor Baubeginn durch eine ökologische Baubegleitung Negativnachweise im Wirkraum zu erbringen. Dabei wird der Wirkraum mehrmals auf Besatz geprüft. Die Besatzkontrolle und ggf. ein Negativnachweis sind durch die ökologische Baubegleitung zu dokumentieren. Nach einem erbrachten Negativnachweis kann innerhalb der folgenden fünf Tage mit der Bauausführung begonnen werden.

2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

3 Denkmalschutz

§ 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG

Nordwestlich und somit im Wirkungskreis des Plangebietes befindet sich die denkmalgeschützte Kirche St. Georg auf dem Berge. Die Kirche wird im Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein als Kulturdenkmal geführt.

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG bedürfen "die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen" der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

§ 15 DSchG

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß § 2 BrSchG (Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren) und das Arbeitsblatt W 405 des DVGWs sicherzustellen.

5 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommen DIN-Normen, Normen und Richtlinien liegen 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ratzeburg vom 14.09.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im „Markt“ am und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am erfolgt.

2. Auf Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ratzeburg wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 mit Begründung beschlossen und zur Durchführung einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Ratzeburg öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im „Markt“ am und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei ist nach § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen worden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ratzeburg, den

Siegel

Der Bürgermeister

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

Berkenthin, den

Vermessungsbüro
(Schneider)

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratzeburg, den

Siegel

Der Bürgermeister

8. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Abdruck im „Markt“ und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Ratzeburg, den

Siegel

Der Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches sowie § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschluss der Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 „Ruderclub“ für das Gebiet südlich der Dr.-Alfred-Block-Allee, westlich des Kanuclubs und nördlich des Küchensees der Stadt Ratzeburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

STADT RATZEBURG

SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3.33 "RUDERCLUB"

für das Gebiet südlich der Dr.-Alfred-Block-Allee, westlich des Kanuclubs und nördlich des Küchensees



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

erstellt durch :

Standplaner und Ingenieure GmbH
Lübeck - Hamburg
Elisabeth-Heuß-Str. 1 22623 Lübeck
Tel.: 0451 / 6 10 20 - 26 Fax: 0451 / 6 10 20 - 27
E-Mail: info@prokom-planung.de

Stand

06.04.2021	