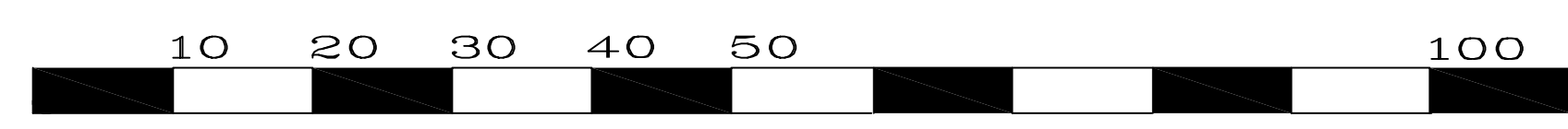


PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO –) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

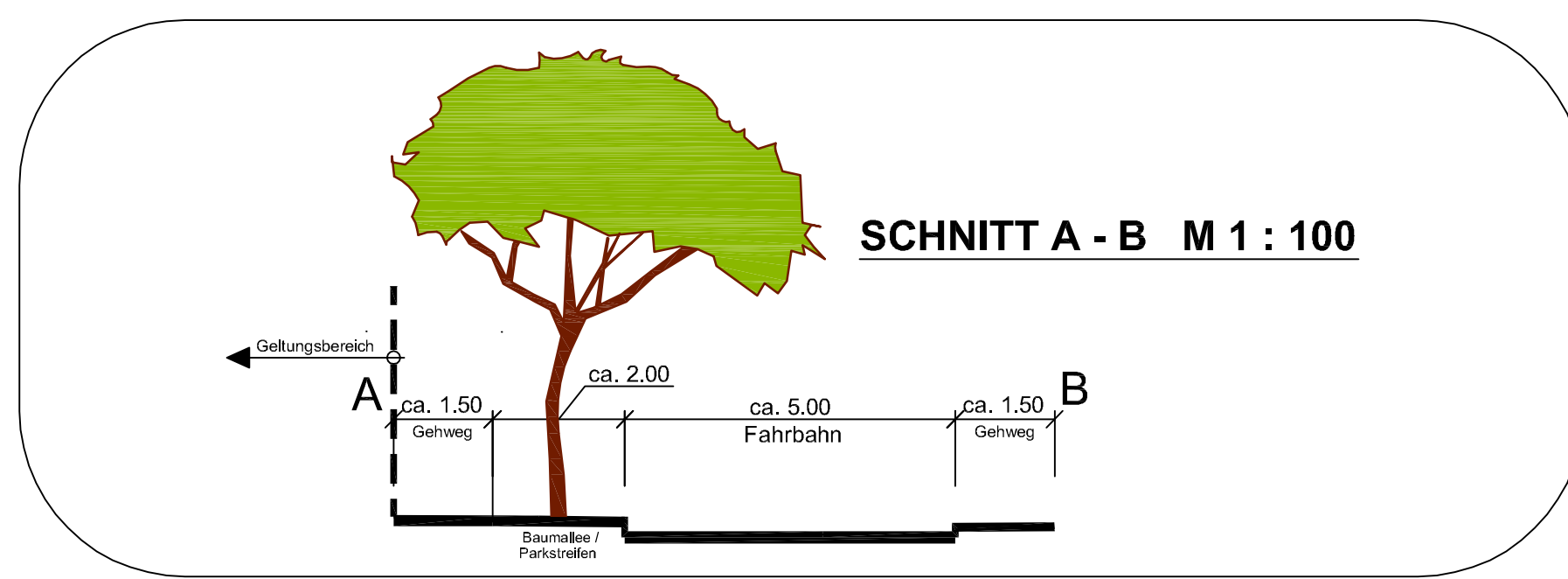
Gemarkung Ratzeburg, Flur 14



Maßstabsleiste

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

STRÄßENQUERSCHNITT: REEPERBAHN



SCHNITT A - B M 1 : 100

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

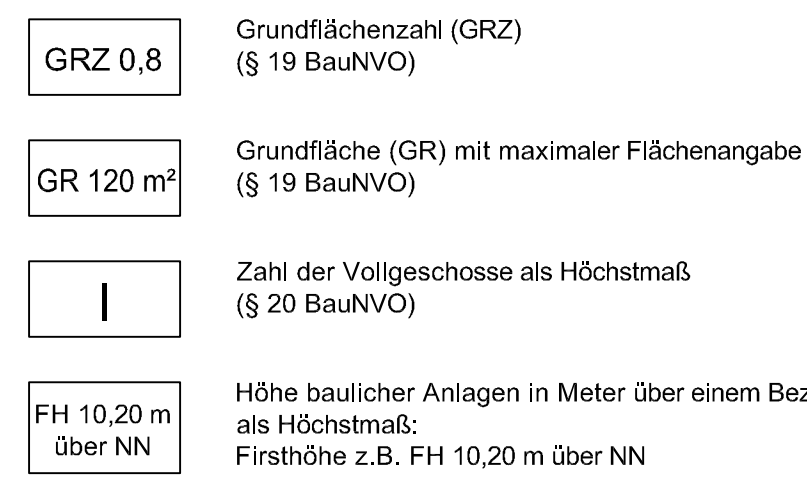
PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

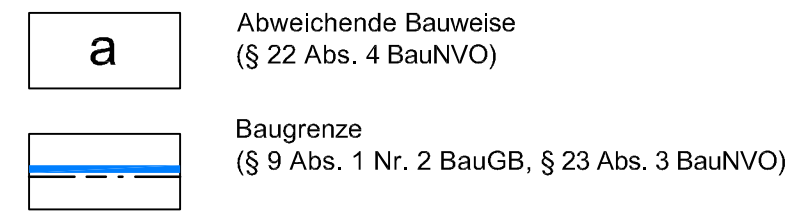
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



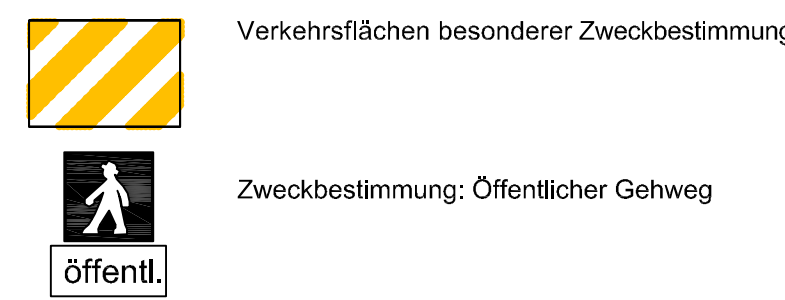
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



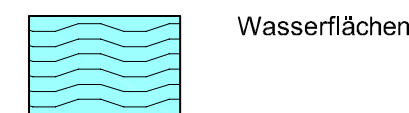
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



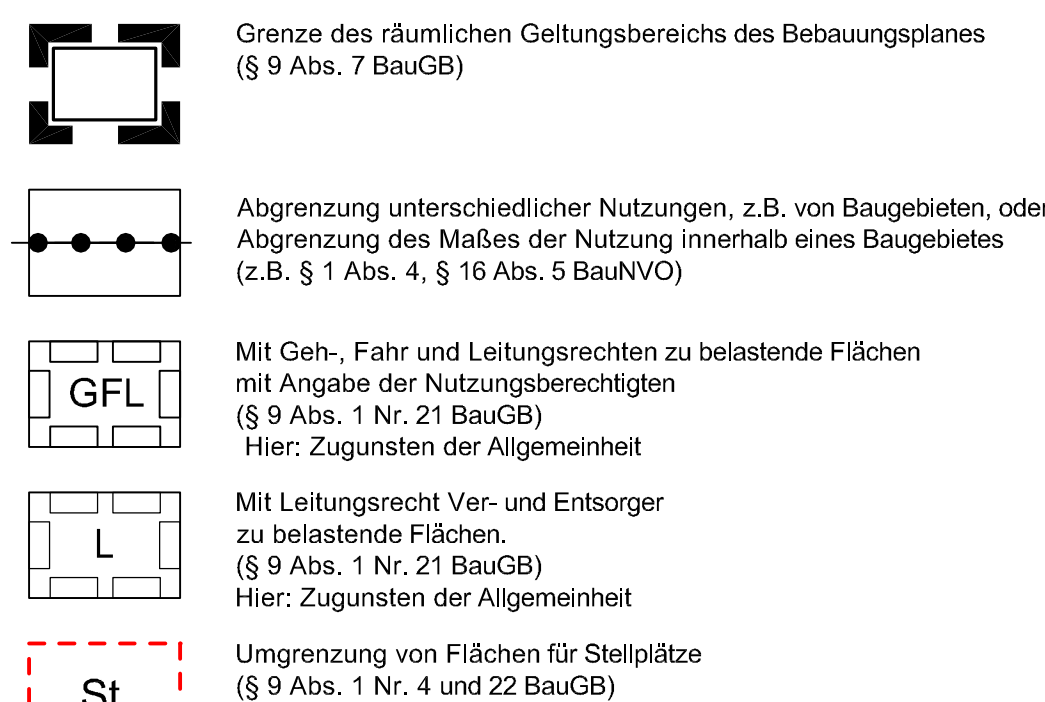
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



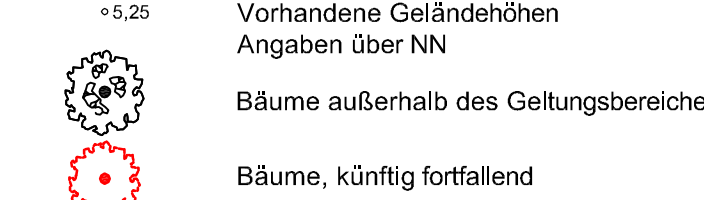
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



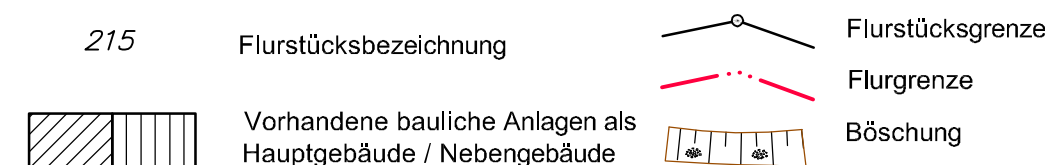
- Sonstige Planzeichen



- Nachrichtliche Übernahmen (Übernahme aus amtl. Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kummer.)



II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 11 Abs. 2 BauNVO)
Im gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Jugendherberge“ sind zulässig:
- Unterkünfte des Deutschen Jugendbergeswerkes (DJH) für Reisende, vorwiegend Schüler- oder Jugendgruppen, die bewirtschaftet und für die Gäste in der Regel kostenpflichtig sind.
- Aufenthalts-, Freizeit- und Tagungsräume sowie Infrastruktureinrichtungen, einschließlich Bistro und Gastronomie.
- Spiel- und Freizeiteinrichtungen im Freien.
- Wohnungen im Sinne von Betriebswohnungen des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1. Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches „Anlieferung“ sind nur offene bauliche Anlagen ohne Seitenwände zulässig.
2. Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches „Terrassen/Nebenanlagen“ sind nur Aufenthalts- und Spielbereiche zulässig.
3. Von den Höhenbeschränkungen sind haustechnische Anlagen und Brüstungen von Dachterrassen ausgenommen.
4. Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bauflüchters westlich des Uferweges sind zwei Stöge mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 60 m² zulässig. Für den ganz überwiegenden, nicht für Stöge in Anspruch genommen Teil des Bauflüchters, gilt die textliche Festsetzung 06. Die Errichtung fester hochbaulicher Anlagen auf den Stögen ist unzulässig. Schematische Begrenzungen, wie beispielsweise Geländer, sowie temporäre Wetterschutzvorrichtungen sind zulässig.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.
- Nebenanlagen, Carports, Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
1. Innerhalb des Bereiches zwischen der Straßenbegrenzungslinie „Reeperbahn“ und der vorderen Baugrenze ist die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.
2. Pkw- und Busstellplätze sind mit einem Fuganteil von 30 - 40 % auszupflastern. Dies gilt nicht für die Fahrfächen der Stellplatzanlagen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
1. Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen sind dauernd zu erhalten und zu pflegen. Alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen. Bei natürlichem Abgang sind sie durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen.
2. Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen „a“ und „b“ sind mit Schotterterrassen anzulegen. Eine temporäre Nutzung zur Lagerung von Booten und Trailern ist zulässig. Die Anpflanzfläche „a“ ist mit einer Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen einzufassen und anschließend dauernd zu erhalten. Die Hecke darf an der Nord- und Südseite der Fläche auf maximal 1/3 ihrer Länge unterbrochen werden.
3. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche „c“ ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Stauden anzulegen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.
4. Der private und öffentliche Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzfläche „d“ ist als gestalterische Einheit anzulegen. Durchgänge vom Uferweg zum SO-Gebiet sind zulässig. Der Begrünungsanteil innerhalb dieser Anpflanzfläche hat mindestens 50 % zu betragen. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Neben den in der Planzeichnung festgesetzten 2 Bäumen im privaten Bereich sind mindestens zwei weitere Bäume im öffentlichen Bereich neu anzupflanzen. Für die insgesamt 4 Bäume sind standortgerechte, einheimische Arten, Hochstamm, Stammumfang 20 - 25 cm gemessen in einem Meter Höhe, zu verwenden und bei Abgang zu ersetzen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1. Die Uferbereiche westlich des Uferwandweges ist extensiv zu pflegen. Zum Wasser hin ist eine Initialpflanzung aus landschaftstypischen Uferstauden vorzunehmen.

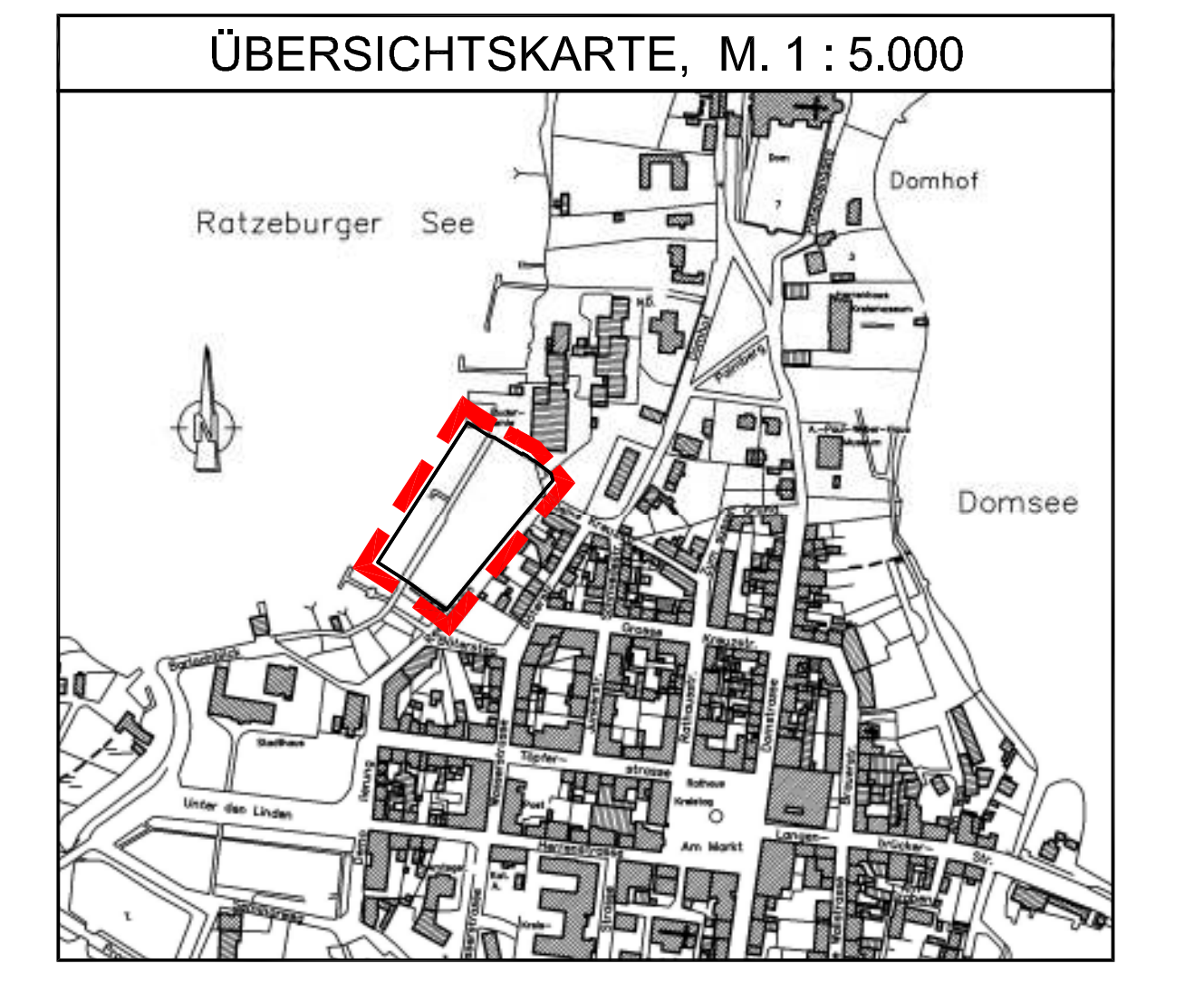
10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
Ratzeburg, den 25.11.2010

Ratzeburg, den 25.11.2010

11. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 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 25.11.2010 im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist durch Aushang am 25.11.2010 hingewiesen 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 26.11.2010 in Kraft getreten.
Ratzeburg, den 26.11.2010

Ratzeburg, den 26.11.2010

SATZUNG DER STADT RATZEBURG KREIS HERZOGTUM LAUENBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 54 „Neubau Jugendherberge“



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung Assessor jur. Uwe Czlerinski
Am Alten Markt 9 A, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: bauleitplan@aol.com

Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.11.2010 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ratzeburg vom 27.09.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 29.09.2010 im Internet veröffentlicht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist durch Aushang vom 29.09.2010 bis zum 26.10.2010 hingewiesen worden.
- Auf Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 27.09.2010 wurde nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen.
- Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 27.09.2010 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.10.2010 bis 26.10.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.09.2010 im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet ist durch Aushang vom 29.09.2010 bis zum 26.10.2010 hingewiesen worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.09.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
Ratzeburg, den 25.11.2010

.....gez. Voß.....
Siegel Bürgermeister

.....gez. Kummer.....
Siegel ÖbVl Kerstin Kummer

.....gez. Kummer.....
Siegel ÖbVl Kerstin Kummer

.....gez. Voß.....
Siegel Bürgermeister

.....gez. Voß.....
Siegel Bürgermeister