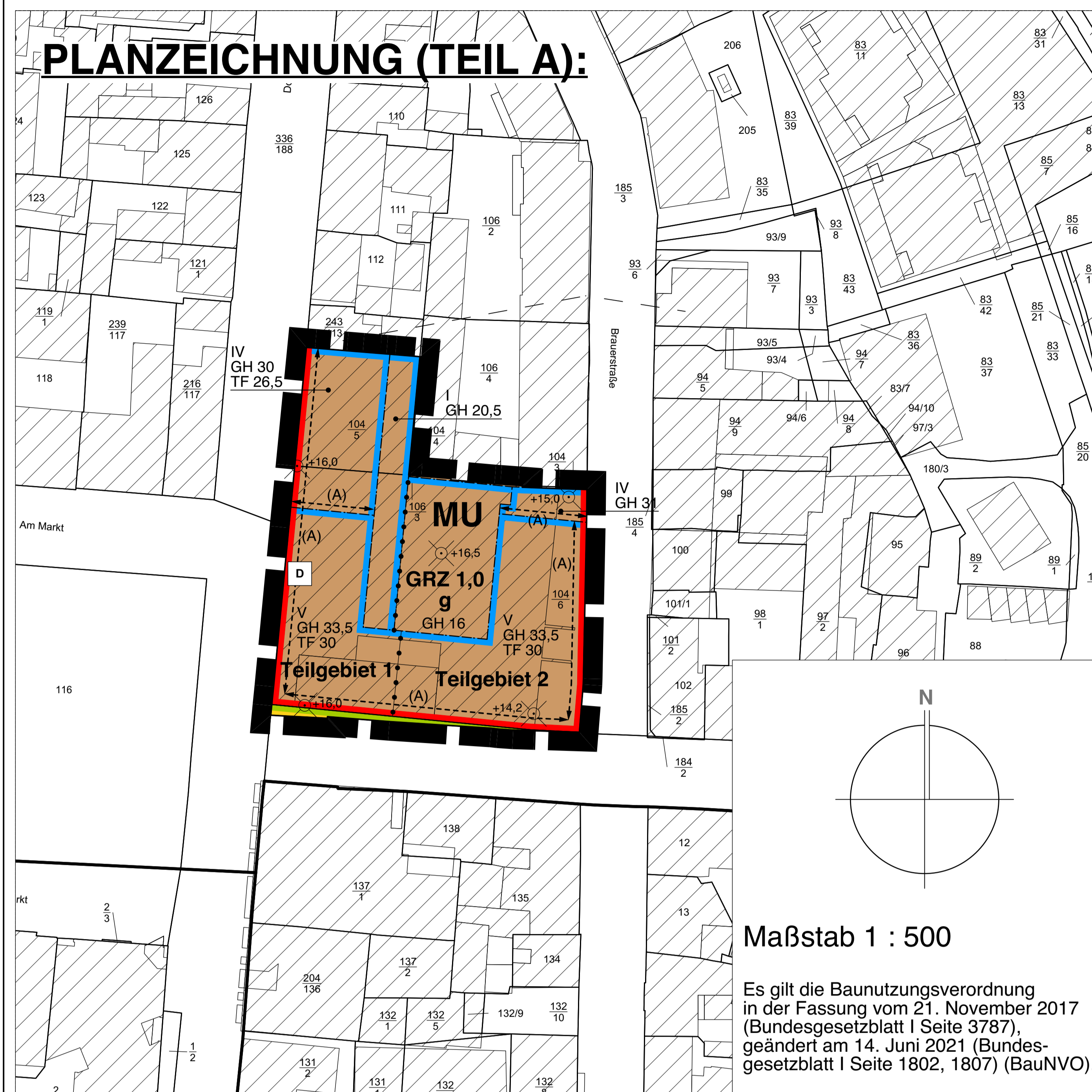


SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 83 "Ehemalige Kreissparkasse" mit örtlichen Bauvorschriften



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:
I. FESTSETZUNGEN:	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
MU	Urbanes Gebiet (gegliedert in Teilgebiet 1 und 2)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)	
z.B. GRZ 1,0	Grundflächenzahl
z.B. GH 33,5	Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (üNNH), als Höchstmaß
z.B. TH 30	Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull (üNNH), als Höchstmaß
z.B. V	Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	Baulinie
	Baugrenze
g	Geschlossene Bauweise
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
II. SONSTIGE PLANZEICHEN:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	sonstige Abgrenzung gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 6.5
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:	
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE:	
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurgrenze
	Vorhandene Flurstücksgrenze
z.B.	Flurstücksbezeichnung
z.B.	Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (üNNH)
	Vermaßung in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 In dem mit „Teilgebiet 1“ bezeichneten Bereich des Urbanen Gebietes (MU) sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen unzulässig.
 - 1.2 Im MU sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
 - 1.3 Im MU sind Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 2.1 Die festgesetzten Gebäudehöhen können für Dachaufbauten überschritten werden, sofern diese von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind. Treppenhäuser sind straßenabgewandt anzuordnen; durch sie können die festgesetzten Gebäudehöhen überschritten werden. Für Brüstungen können die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 1,1 m überschritten werden. Alle Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig
- 3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 3.1 An den rückwärtigen, zum Innenhof ausgerichteten Fassaden kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m auf maximal der Hälfte der Fassadenlänge jeden Geschosses und durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zugelassen werden.
- 4 Tiefgaragen und Pkw-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
 - 4.1 Pkw-Stellplätze sind nur in unterirdischen Geschossen zulässig.
- 5 Tiefgaragenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - 5.1 Die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für Bäume im Bereich unterbauter Flächen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.
- 6 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)**
 - 6.1 Für die Hauptbaukörper ist ausschließlich die Verwendung von Ziegelmauerwerk, das annähernd dem roten bis rotbraunen, hellereffeneinfarbenen, grauweißem oder cremeweißem RAL-Farbspektrum zugeordnet ist, zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen als Stahl-Glaskonstruktion erstellt werden.
 - 6.2 Dachgauben dürfen in ihren äußeren Abmessungen eine Breite von maximal 2 m sowie eine Höhe von maximal 1,8 m aufweisen. Sie dürfen ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.
 - 6.3 Dacheinschnitte in Form von Loggien sind an den straßenseitigen Dachflächen zulässig. Die Dacheinschnitte sind dabei in ihrer Dimensionierung an den zulässigen Abmessungen der Dachgauben zu orientieren. Sie dürfen ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.
 - 6.4 Dachflächenfenster dürfen eine Breite von maximal 1 m aufweisen. Sie dürfen jedoch eine proportional größere Dimensionierung als Fenster der Obergeschosszone aufweisen.
 - 6.5 Entlang der mit (A) bezeichneten Linien muss das oberste Geschoss durch eine Dachfläche mit einer Neigung von 48° bis 60° ausgebildet werden, sodass eine Traufkante entsteht. Die Ausbildung von Flachdächern ist unter Berücksichtigung des Satzes 1 im Einzelfall zulässig. Eine abweichende Ausführung als durchgängiges Flachdach ist im Einzelfall zulässig.
 - 6.6 Als Einfriedungen von Terrassen zum Innenhof sind Laubhecken, auch in Verbindung mit einem Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. In Verbindung mit einem Stabgitterzaun ist dieser an der vom Innenhof abwandten Seite aufzustellen.
 - 6.7 Der Innenhof ist zu begrünen.

HINWEISE

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmälern sind die Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Fassadengestaltung, Dachgestaltung und -form, Einfriedungen sowie Begrünung gem. Ziffer 1 bis 7 der örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ratzeburg am 14.03.2022.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.04.2022 im Internet unter www.ratzeburg.de erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde amdurchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom bis im Ratzeburger Markt und im Internet ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung unter "www.ratzeburg.de" ins Internet eingestellt.

Ratzeburg, den
.....
(Siegelabdruck) Eckhard Graf
(Bürgermeister)
5. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ratzeburg, den
.....
(Siegelabdruck) (Leiter des Katasteramtes)
6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Ratzeburg, den
.....
(Siegelabdruck) Eckhard Graf
(Bürgermeister)
9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Ratzeburger Markt und im Internet 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
.....
(Siegelabdruck) Eckhard Graf
(Bürgermeister)

Übersichtsplan



ohne Maßstab

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, hat die Stadtvertretung den Bebauungsplan Nr. 83 "Ehemalige Kreissparkasse", bestehend aus der Planzeichnung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen

Ratzeburg, den
.....
(Siegelabdruck) Eckhard Graf
(Bürgermeister)

SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 83 "EHMALIGE KREISSPARKASSE"

für das Gebiet

östlich Am Markt / Domstraße,
nördlich Langenbrücker Straße sowie
westlich der Brauerstraße,

in der Flur 4, bestehend aus den Flurstücken 104/5, 104/6 und 106/3.

Datum: Fassung von Mai 2022
Verfahrensstand: - VORENTWURF -
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Planungsbüro: Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH
Ferdinand-Beit-Straße 7 b
20099 Hamburg