

**Stadt Ratzeburg „Kreishaus – östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“  
Bebauungsplan Nr. 3.2 (2. Änderung)**

**Teil B - Textliche Festsetzungen**

Stand: 17.01.2023 - Vorentwurf

**I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Flächen für den Gemeinbedarf  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kreisverwaltung“ dient der Nutzung als Büro-, Verwaltungs- und Sitzungsgebäude mit den zugehörigen Nebenräumen, wie Sozial- und Besprechungsräumen und weiteren untergeordneten Räumlichkeiten.

**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 überbaubare Grundfläche innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt.

**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 von 25,0 m ü. NHN bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden, wenn sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 30 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt.

Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen. Sie dürfen jedoch von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sein und eine Aufbauhöhe von 0,2 m über der vorhandenen Dachfläche nicht überschreiten.

**3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Mit der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird zugunsten der Nutzenden der Tiefgarage, die sich unterhalb des bestehenden Kreishauses befindet, ein Fahrrecht ausgesprochen.

**4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB**

*Die Festsetzung weiterer Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen im weiteren Verfahren.*

**II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO S-H**

*Festsetzungen erfolgen im weiteren Verfahren*

**III HINWEISE**

**1 Artenschutz**

*Hinweise zum Artenschutz erfolgen im weiteren Verfahren*

**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 § 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 Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 - und der Arbeitsblätter W331, W 400 und W 405 des DVGWs sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt nach jetzigem Kenntnisstand 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden. Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

#### **5 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen**

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können im Rathaus der Stadt Ratzeburg, im Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften, Unter den Linden 1, Raum 2.08, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.