

## **Stadt Ratzeburg - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Realschule – südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße und nördl. des Kùchensees"**

### **Teil B - Textliche Festsetzungen**

Stand: 31.08.2023 - Vorentwurf

#### **I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1 Art der baulichen Nutzung**

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

Das als Sonstiges Sondergebiet (SO) gekennzeichnete Gebiet innerhalb des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Bildungszentrum“ festgesetzt.

Dieses Sondergebiet dient der Errichtung eines Kultur- und Bildungszentrums sowie einer Schule mit den erforderlichen Haupt- und Nebenanlagen, den erforderlichen Freiflächen und ergänzenden Nutzungen.

Zulässig sind insbesondere folgenden Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen:

- Schulungsräume für Kinder, Jugendliche und Erwachsene,
- Schulen mit zugehörigen Haupt- und Nebenräumen,
- Besprechungs- und Multifunktionsräume,
- Lehrküchen,
- Werk- und Kunsträume,
- Lager- und Materialräume,
- Sanitäreinrichtungen und Umkleieräume,
- Sozialräume,
- Räume für die Verwaltung,
- Räume für Haustechnik sowie Technik- und Geräteräume
- Einzelhandelsbetriebe, die im Zusammenhang mit der o.g. Nutzung stehen bis zu einer Verkaufsfläche vom 50 m<sup>2</sup> mit folgendem Sortiment: Schreibwaren, Zeitschriften und Bücher, Spielwaren, Werbe- und Marketingartikel, Nahrungs- und Genussmittel
- Nebenräume
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder einschließlich deren Ladeinfrastruktur
- Untergeordnete Anlagen und Nutzungen der Ver- und Entsorgung
- Räume für Bewegung und Sport
- Schulhof
- Schul-Sportplatz

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Höhe baulicher Anlagen**

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

- 2.1 Innerhalb des Plangebietes werden die Höhen 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.
- 2.2 Die festgesetzten maximale Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 0,8 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**

- 3.1 Für den Plangeltungsbereich gilt die abweichende Bauweise. Dabei definiert sich die abweichende Bauweise nach der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass die längste Gebäudeseite auch mehr als 50,0 m betragen darf.
- 3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Dachvorstände oder sonstige Anbauten um 1,5 m überschritten werden. Im Bereich des Denkmals ist über die Überschreitung das Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde herzustellen.

## **4 Garagen, gedeckte und offene Stellplätze**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 5 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO**

- 4.1 Stellplätze (St) sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für, Stellplätze und Stellplatzanlagen sowie innerhalb der durch die Baugrenzen definierten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind als offene Stellplätze herzurichten.
- 4.2 Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

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

5.1 Die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründen die Eintragung der folgenden Nutzungsrechte:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anliegenden
- Leistungsrechtes zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Das festgesetzte Leitungsrecht beinhaltet die Befahrung und Betretung zur Unterhaltung und Instandsetzung der Leitungen.

5.2 Abweichungen von der zeichnerisch festgesetzten Lage der festgesetzten Rechte können zugelassen werden, soweit die Funktion des Rechtes weiterhin gewährleistet ist.

**6 Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

6.2 Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Um nachfolgende erschließungstechnische Planungen zu erleichtern, können die tatsächlichen Baumstandorte um bis zu 2,0 m von der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellung abweichen.

**II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO S-H**

*Die Ausarbeitung dieser Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.*

### **III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **Gewässerschutzstreifen**

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Großen Kuchensees nach § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG. Gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 Meter landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Gleichwohl können nach § 35 Abs. 4 LNatSchG Ausnahmen zugelassen werden.

Unter Berücksichtigung der Belange des Gewässerschutzes kann gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden. Die Erteilung der Ausnahme erfolgt in Abstimmung zwischen der Stadt Ratzeburg und der zuständigen Fachbehörde des Kreises.

Die Grenze des 50,0 m Gewässerschutzstreifens wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

#### **Denkmal**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das historische Gebäude der Ernst-Barlach-Schule als Einzelanlage gemäß DSchG SH geschützt.

### **IV HINWEISE**

#### **1 Artenschutz**

*Zur Beurteilung der Fauna innerhalb und angrenzend an das Plangebiet und der artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durch die Planung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung. Die Ergebnisse werden als Hinweise und/oder Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.*

#### **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**

Mit dem historischen Gebäude der Ernst-Barlach-Schule befindet sich ein gesetzlich geschütztes Kulturdenkmal innerhalb des Plangeltungsbereiches. Ferner erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmals. "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 zu 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.

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

#### **4 Löschwasser**

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/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.