

**Stadt Ratzeburg**  
**Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II**

**Teil B Textliche Festsetzungen**

Stand: 03.10.2023 - 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 „Sport- und Freizeitbad“ festgesetzt.

Dieses Sondergebiet dient der Errichtung von Sport- und Freizeitbädern mit den erforderlichen Freiflächen (Liegewiesen) und thematisch ergänzenden Nutzungen.

Zulässig sind folgende Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen:

- Sport- und Freizeitbäder,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften, die im Zusammenhang mit o.g. Nutzungen stehen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup>,
- Anlagen bzw. Gewerbebetriebe für Gesundheits- und Körperpflege wie z.B. Frisör, Kosmetik, Maniküre, Fußpflege, Massage, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup>,
- Einzelhandelsbetriebe, die im Zusammenhang mit o.g. Nutzungen stehen bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> mit folgendem Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Schreibwaren und Zeitschriften, Sport- und Badebekleidung, Bücher, Sportartikel,
- Anlagen zum Betrieb der Hauptnutzungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Sport- und Freizeitbad“,
- Anlagen für die Verwaltung der Einrichtungen innerhalb des Sondergebietes sowie
- Untergeordnete Nutzungen wie Sozialräume, Sanitär-, Umkleide-, Technik- und Geräteräume, sonstige den Hauptnutzungen zugeordnete Nebenanlagen,
- offene Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze sowie dessen Ladeinfrastruktur,
- Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 4,0 m.

## **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 der in § 19 Abs. 4 BauNVO definierten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 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 von 19,0 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 sowie erforderliche Dachaufbauten für die Nutzung der Schwimmhalle (z.B. Dacherhöhungen für Sprunganlagen) um maximal 3,0 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 40 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. 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**

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) definiert sich die abweichende Bauweise als offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite eine Länge von 50,0 m überschreiten darf.

## **4 Gedeckte Stellplätze und Garagen**

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

Gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen für Kraftfahrzeuge sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes nicht zulässig.

## **5 Grünflächen**

#### **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badestelle“ sind baulichen Anlagen in Verbindung mit der Badestelle (beispielsweise Toilettenanlagen, Umkleieräume, Wachstationen) mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 60 m<sup>2</sup> und Spielflächen zulässig.

**6 Nutzung von Wasserflächen**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

- 6.1 Auf der Wasserfläche WF 1 mit der Zweckbestimmung „Außennutzung Schwimmbad/Sauna“ sind Steganlagen (ortsfest/schwimmend) mit einer maximalen Länge von 15,0 m (gemessen ab Uferkante) und einer Breite von 3,0 m zulässig.
- 6.2 Die Nutzung der Wasserfläche WF 1 durch schwimmende Häuser und Hausboote, die dem Ferien-, Freizeit- oder sonstigem Wohnen oder der Fremdenbeherbergung dienen und zu diesen Zwecken überwiegend ortsfest genutzt werden, ist unzulässig.

**7 Aufschüttungen und Abgrabungen**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

Innerhalb des Plangebietes sind Aufschüttungen und/oder Abgrabungen zur Höhenangleichung des Geländes für Verkehrsflächen, Wege und Zuwegungen bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 4,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

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

- 8.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen mit einer maximalen Neigung bis 15 Grad sind mit Ausnahme der Flächen für technischer Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.
- 8.2 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

*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 § 86 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**

Für die öffentlichen Verkehrsflächen 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 2.03, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.