SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 85, FREIE SCHULE RATZEBURG

TEIL A - PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I FESTSETZUNGEN	
	1 Art der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
SO	Sondergebiet Zweckbestimmung: Schule und Naturpädagogik	§ 11 Abs. 2 BauNVO
	2 Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-20 BauNVO**
GRZ 0,2	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
GHmax = 12,0 m	Oberkante baulicher Anlagen über der natürlichen Geländeoberfläche als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
	Als Bezugspunkte für die natürliche Geländeoberfläche sind die vermessungstechnisch ermittelten Höhenpunkte im Plangeltungsbereich maßgebend, die sich auf das Höhenbezugssystem DHHN 2016 beziehen und in der Planzeichnung dargestellt sind	
	3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO**
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	4 Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	5 Grünflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
	private Grünfläche Zweckbestimmungen: Naturpädagogik	

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	6 Erhaltung und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
M1 M2	Maßnahme siehe textliche Festsetzung	
	8 Sonstige Planzeichen	
	Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 85	§ 9 Abs. 7 BauGB
	II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
	Vorhandene Erdgasdruckleitung mit Schutzbereich (6,0 m)	
	III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
19	Flurstücksnummer	
	vorhandene Gebäude	
12,0	vorhandene Geländehöhe	
12,00	vorhandene Höhenlinie	

TEIL B - TEXT

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 „Schule und Naturpädagogik" festgesetzt.

Dieses Sondergebiet dient der Errichtung von Schulen und sonstigen pädagogischen Einrichtungen mit den erforderlichen Freiflächen und thematisch ergänzenden Nutzungen insbesondere mit naturpädagogischem Bezug.

Zulässig sind folgende Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen:

Schulen und sonstige pädagogische Einrichtungen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit zugehörigen Haupt- und Nebenräumen/-gebäuden,
Kinderbetreuungseinrichtungen, Kinderlagerstätten und -gärten,
Besprechungs- und Multifunktionsräume,
Schul- und Lehrküchen sowie Werk- und Kunsträume,
Lager- und Materialräume,
Sanitäreinrichtungen und Umkleideräume,
Sozial- und Personalräume,
Räume für die Verwaltung, Haustechnik sowie Technik- und Geräteräume sowie sonstige Nebenräume,
Anlagen zur Ver- und Entsorgung inkl. der Nutzung erneuerbarer-Energien,
Spiel- und Bewegungsflächen,
Eigenständige Anlagen und Räume für den Schulsport,
Gebäude und Räume für gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzungen mit pädagogischem Bezug,
der Hauptnutzung zugehörige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder einschließlich deren Ladeinfrastruktur.

Schutzbedürftige Nutzungen sind hierbei auf eine Betriebszeit von 6:00 - 20:00 Uhr beschränkt. Eine Nutzung an Sonn- und Feiertagen ist wird ausgeschlossen. Von der Einschränkung der Betriebszeiten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass keine Beeinträchtigungen der Nutzungen im Sinne der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) bestehen.

2 Maß der baulichen Nutzung

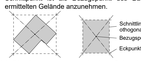
2.1 Höhe baulicher Anlagen

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

2.1.1 Innerhalb des Plangebietes wird die Höhe baulicher Anlagen in Meter über dem gemittelten Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der Geländeoberfläche im Bestand als Höchstmaß der baulichen Anlagen festgesetzt. Das Bestandsgelände ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

Zur Definition des Bezugspunktes ist ein orthogonales, genordetes Rechteck um die geplante Baukörper zu ziehen, deren Eckpunkte miteinander verbunden werden. Der sich daraus ergebende Schnittpunkt ist als Bezugspunkt des Baukörpers mit dem gewachsenen vermessungstechnisch ermittelten Gelände anzunehmen.



2.1.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um bis zu 1,5 m sowie durch Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie um bis zu 0,5 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen dabei Mindestabstand zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses einhalten, die ihrer Höhe (Abstand zwischen der Oberkante Dachhaut und Oberkante Dachaufbau) als Maß entsprechen. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 30 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. den §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) definiert sich als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite 50,0 m überschreiten darf.

3.2 Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile der baulichen Anlage (z.B. Balkon, Loggia, Vordach oder Werbeanlage) am Hauptgebäude bis zu 1,50 m überschritten werden.

Die Summe aller Vorsprünge darf maximal 25 % der Gesamtfläche der zugehörigen Fassadenfläche betragen.

4 Gedeckte Stellplätze/offene Kleingaragen und Garagen

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

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

5 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturpädagogik" dient als Freifläche und Außenbereich den Nutzungen des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Schule und Naturpädagogik" in Verbindung mit einer sozialen pädagogischen gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzung.

Zulässig sind folgende Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen:

Landwirtschaftliche Gebäude und Nutzungen, Gewächshäuser, Folientunnel und Hochbeete sowie Gärtnereien mit zugehörigen Haupt- und Nebenräumen/-gebäuden sowie Werkstätten, Lehrräume, Sanitär-, Sozial- und Personalräumen mit einer maximalen überdachten Grundfläche von 750 m²,
Anlagen zur Klein- und Nutztierhaltung mit einer überdachten Grundfläche von maximal 250 m²,
Wetterschutzräume und -unterstände,
Außenflächen für schulische und pädagogische Nutzungen,
Naturkindertagesstätten in Form ortsveränderlicher Bauwagen für soziale- und pädagogische Nutzungen,
Teichanlagen inkl. Schwimmteiche,
Anlagen zur Nutzung und Bewirtschaftung des Niederschlagswasser,
Anlagen zur Ver- und Entsorgung inkl. der Nutzung erneuerbarer-Energien,
Spiel-, Sitz- und Bewegungsflächen,
Platz- und Wegeflächen.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist hierbei auf ein Vollgeschoss beschränkt.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Innerhalb des Plangebietes sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert < 0,7 (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Ausgenommen sind Stellplätze, Stellplatzanlagen und Wegeflächen, soweit deren Nutzungen aufgrund wasserrechtlicher Regelungen nicht zur Versickerung geeignet sind.

6.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes und der privaten Grünfläche ist das anfallende, nicht verdunstete und nicht verwendete Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zur Versickerung zu bringen.

6.3 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von < 10 Grad sind zu mindestens 70 vom Hundert mit einer mindestens 15 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv mit einer standortgerechten Saatmischung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Flächen von notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen, Attiken oder für technische Anlagen und deren erforderlicher Unterhaltungswege sowie Dachtreppen und Wegeflächen sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.

Das Aufstellen von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (z.B. Photovoltaikanlagen) schließt die Anlage von Gründächern nicht aus. Die Flächen unter den aufgeständerten Modulen sind gemäß Satz 1 zu begrünen.

6.4 Die zeichnerisch festgesetzte Maßnahmenfläche (M1) ist als Ackerbrache zum Schutz der Feldlerche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Über die Aufwertung der Fläche auf 1,5 ha wird das im konventionell bewirtschafteten Betrieb größere Feldlerchenrevier kompensiert, indem folgende Maßnahmen umgesetzt werden mit dem Ziel ein Optimalhabitat mit Brachestadien zu entwickeln:

Auf der Fläche erfolgt zwischen dem 01.09. und dem 31.10. des ersten Jahres eine flache Bodenbearbeitung (Eggen oder Grubbern, ca. 10 cm). Danach folgt eine Selbstbegrünung oder die Einsaat einer für Vertragsnaturschutz in Schleswig-Holstein anerkannte Saatgutmischung für Ackerbrachen.

Die Fläche wird im zweiten bis fünften Jahr einmalig im Herbst ab dem 15.08. gemäht oder geeggt/ gegrubbert. Dabei wird jährlich jeweils nur eine Teilfläche von 50 % gemäht, um vorhandene Insektenpopulationen nicht im Ganze zu beeinträchtigen und eine rasche Wiederbesiedlung sicherzustellen. Im jeweils folgenden Jahr erfolgt dies entsprechend auf der anderen Teilfläche. Das Mähgut kann als Mulch auf der Fläche verbleiben.

Im fünften Jahr erfolgt im Zeitraum zwischen dem 28./29. Februar und dem 15.03. nach einem Umbrechen der Fläche die Einsaat von Hafer als Sommergetreide. Die Einsaat erfolgt mit doppeltem Reihenabstand und ohne Düngung. Nach der Ernte des Getreides im Herbst des fünften Jahres erfolgt anschließend ein erneuter Beginn des Zyklus wie im ersten Jahr.

Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel und Ackergifte (Insektizide/Herbizide/ etc.) wird während der gesamten Dauer der Artenschutzmaßnahmen vollständig verzichtet.

Die Fläche wird zwischen Anfang März und Mitte August nicht befahren oder bearbeitet.

Abweichungen im Konzept sind nur nach Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

6.5 Gegenüber den zur Anpflanzung zeichnerisch festgesetzten Gehölzstreifen ist ein vorgelagerter Schutzbereich mit einer Breite von 5,0 m als Maßnahmenfläche (M2) von gärtnerischer oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.

Der Schutzbereich ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 15. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) auf Dauer zu erhalten.

7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind die Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von < 10 Grad zu mindestens 30 vom Hundert mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Die Flächen von notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen, Attiken oder für technische Anlagen und deren erforderlicher Unterhaltungswege sowie Flächen, die aufgrund einer Verschattung nicht für die Nutzung geeignet sind, sind von der Berechnung der Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.

Der Flächenanteil berechnet sich durch die Gesamtfläche der belegten Flächen inklusive der systembedingten Abstände zwischen den Modulen und Modulreihenkinklusive der erforderlichen Abstände zwischen den Reihen.

8 Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die Betriebszeiten der Nutzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Schule und Naturpädagogik" ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel zu L/a = 58 dB gemäß DIN 4109-2 anzusetzen. Die Anforderung an die Bau-Schalldämmung der Fassade zu Rw ,ges = 30 dB sind zu berücksichtigen.

9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

9.1 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind als freiwachsende Hecken mit gebietsheimischen Baum- und Straucharten aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland" gemäß Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Verbiss während einer 3-jährigen Anwuchspflege einzuzäunen.

Die Pflanzung ist durch die zeichnerisch als Einzelbäume festgesetzten Überhälter mit standortgerechten, gebietsheimischen Baumarten aus dem Vorkommensgebiet 1 (nordeutsches Tiefland) aus der Pflanzliste A zu ergänzen. Ein Abweichen von den festgesetzten Standorten ist bis zu 15 m unter Einhaltung der festgesetzten Gesamtanzahl an Einzelbäumen möglich.

9.2 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern und zu beschatten. Hierzu ist je angefangene vier Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland" gemäß Pflanzliste B mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18 m² zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

9.3 Die in der Planzeichnung zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume entlang des Salemer Weges sind als standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland" gemäß Pflanzliste B mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18 m² zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

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

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO S-H

1 Gestaltung baulicher Anlagen

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

1.1 Innerhalb des Plangebietes sind bei Hauptgebäuden nur Natursteine, Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz- oder Holzfassaden in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen und grauen Farben sowie den natürlichen materialeigenen Farben zulässig.

1.2 Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

1.3 Fenster, Fensterflächen und Türen sind von den gestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

1.4 Für Nebengebäude mit einer Grundfläche von > 10 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen von Hauptgebäuden.

2 Dachform und -gestaltung

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

2.1 Innerhalb des Plangebietes sind bei den Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 50 Grad sowie begrünte Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von < 10 Grad zulässig.

2.2 Die Dacheindeckung von Hauptgebäuden ist nur in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen sowie als begrünte Dächer zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme der Anlagen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie) sind unzulässig.

2.3 Dachfenster und Fensterflächen sind von den gestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

2.4 Für Nebengebäude mit einer Grundfläche von > 10 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen von Hauptgebäuden.

3 Einfriedungen

§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO S-H

3.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Laubhecken zulässig. Zäune sind an der Straßenseite nur in Verbindung mit einer Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,00 m und einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

3.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind umlaufend bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

3.3 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab Oberkante der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Erforderliche Stellplätze

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die Anzahl und die Beschaffenheit der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ratzeburg.

2 Erdgasdruckleitung

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Gashochdruckleitung der Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH. Der Verlauf ist entsprechend in der Planzeichnung dargestellt. Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. der Kabel sind in Anweisenheit des Leitungsbetriebes durchzuführen.

Der Schutzstreifen beträgt 3 m links und rechts von der Hochdruckleitung gemessen. In diesem Schutzstreifen sind Grabungen und Überbauungen grundsätzlich untersagt.

Vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich und bei Arbeiten in Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Gashochdruckleitung ist Kontakt zum Leitungsbetrieb aufzunehmen.

Die Angaben zu Lage und Verlauf der Anlage sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten des Leitungsbetriebes bestätigt werden.

IV HINWEISE

1 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-01 (Fledermäuse)**

Fledermausfreundliche Beleuchtung

Vermeidung von Beleuchtung, wo es möglich ist. Dies betrifft das Äußere von Gebäuden, Wege, Stellplätze und Außenanlagen. Insbesondere Bestandsgehölze inkl. Schutzstreifen, aber auch neuangelegte Gehölze sowie Wasserflächen bleiben frei von Beleuchtung und werden nicht angestrahlt oder von Streulicht erfasst.

Alternativ:

Wo keine Vermeidung künstlicher Erleuchtung möglich ist, ist diese bedarfsgerecht um-zusetzen und auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung beschränkt (Nutzung von Bewegungssensoren, Zeitschaltuhren, Dimmung) und auf das minimal notwendige Maß (5 lux an Parkplätzen und Straßen) begrenzt und mit langwelligem (>580 nm) und warmem Licht mit Farbtemperaturen zwischen 1.800 und max. 2.700 Kelvin umgesetzt, bestenfalls max. 2400 Kelvin. Verwendet werden können z.B. schmalbandige Amber-LED, warmweiße LED oder Natriumdampf-Nieder- und -Hochdrucklampen. Es darf keine Beleuchtung verwendet werden, die nicht vollständig nach oben und in Richtung vorhandener und geplanter Gehölze seitlich abgeschirmt ist. Die Anstrahlung erfolgt also nur von oben nach unten und soll nur das zu beleuchtende Objekt treffen. Streulicht ist insgesamt zu vermeiden. Zudem sind staubdichte Leuchtengehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60° C zu verwenden. Gehölze werden nicht angestrahlt, hier sind Werte von <0,1 lux einzuhalten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-02 (Fledermäuse)**

Fledermausfreundlicher Bau

Zwischen März und Ende November sind Arbeiten im Dunkeln zu vermeiden.

Alternativ:

Wenn Arbeiten im Dunkeln zwischen März und Ende November durchgeführt werden, ist sicherzustellen, dass nicht durch die Planung betroffene Gehölze frei von jeglicher zusätzlichen (im Vergleich zum Ist-Zustand vor der Planungsumsetzung) Beleuchtung bleiben, um Quartiere, Jagdgebiete und Flugtrassen nicht zu entwerten. Baustrahler etc. sind nur bei Bedarf anzuschalten und dann entsprechend auszurichten sowie nach oben und zu den Seiten abzuschirmen, sodass das Licht möglichst wenig streut.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-03 (Brutvögel)**

Bauzeitenregelung

Alle Bauttätigkeiten inklusive der Baufeldfreimachung finden zwischen 01.09. und 28./29.02. statt.

Alternativ:

Der Baubeginn muss vor dem 01.03.stattfinden und kontinuierlich fortgeführt werden. Sollte der Baubeginn innerhalb der Brut- und Setzzeit liegen, sind Vergrämungsmaßnahmen für Bodenbrüter in Form von Flatterbändern durch eine fachlich kundige Person vorzunehmen. Diese sind außerhalb der Brut- und Setzzeit zu errichten und bis zum Baubeginn vollumfänglich funktionsfähig gehalten werden. Kommen es zu einer Bauzeitunterbrechung von mehr als 5 Tagen, sind die Maßnahmen wieder zu errichten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-04 (Brutvögel)**

Vogelschutzglas

Glasfenster sind mit Strukturen zu versehen, die Vogelschlag weitestgehend vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind in der Literatur dargestellt und am Markt auch verfügbar. Hinweise gibt der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth 2022: Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach)

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 Ökologische Baubegleitung

Der Bauablauf ist nach Erfordernis durch eine ökologische Baubegleitung auf Einhaltung der naturschutz- und umweltrechtlichen Auflagen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der Bauleitung zu kontrollieren. Die ökologische Baubegleitung ist durch eine fachkundige Person durchzuführen. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung werden dokumentiert und sind der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

4 Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Bei allen Bodenarbeiten hat die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen Vorrang vor der Beseitigung.

Zum Schutz des Schutzguts Boden ist die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" heranzuziehen und zu beachten und ein Bodenschutzkonzept inklusive eines Bodenschutzplanes zu erstellen und umzusetzen. Das Bodenschutzkonzept ist vor Beginn der Maßnahme zu erstellen und mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Kreises abzustimmen. Der Beginn der Erschließungsmaßnahme ist der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises spätestens vier Wochen vorab mitzuteilen.

Während der gesamten Baumaßnahme ist für die Überwachung der Erdarbeiten eine unabhängige bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen. Die bodenkundliche Baubegleitung ist namentlich zu benennen und der unteren Bodenschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

Die „DIN 19639: 2019-09 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben", „DIN 19731:1998-05 - Bodenbeschaffenheit, Verwertung von Bodenmaterial" und „DIN 18915:2018-06 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten" sowie des Informationsblattes „Verwendung von forfaltigen Materialien aus Sicht des Bodenschutzes" (LLUR, 2010) sind zu beachten.

Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.

5 Denkmalschutz

§ 15 Denkmalschutzgesetz

Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmales.

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 einer dieser Verpflichteten befreit die übrigen. Dies 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 werden nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6 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.

7 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 während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

V PFLANZLISTEN

Für alle Gehölze sind gebietseigene Gehölze zu verwenden (vgl. § 40 Abs.1 Nr. 4 BNatSchG). Die nachfolgend genannten Gehölze sind als zertifizierte gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland" entsprechend dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011" zu verwenden. Auf Verlagen ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Kreises der Herkunftsnachweis vorzulegen.

Pflanzliste A - Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke

Sträucher/Heister 2 x v., 60-100 cm, Pflanzabstand 0,75 m x 0,75 m

Hasel (Corylus avellana)	
Schlehdorn (Prunus spinosa)	
Hainbuche (Carpinus betulus)	
Esche (Fraxinus excelsior)	
Dazu in bunter Folge einheimische Gehölze / Sträucher:	
Hundsrose (Rosa canina)	Filzrose (Rosa tomentosa)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Schneeball (Viburnum opulus)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Feldahorn (Acer campestre)
Weißdorn (Crataegus div. spec.)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weiden (Salix div. spec.)	Traubenkirsche (Prunus padus)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Sal-Weide (Salix caprea)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Faulbaum (Frangula alnus)	Stieleiche (Quercus robur)
Zitterpappel (Populus tremula)	Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Wildapfel (Malus sylvestris)	Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Deutsches Geißblatt (L. periclymenum)

Pflanzliste B - Einzelbäume in Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen

Qualität: Hochstamm 3 x v., Stammumfang mindestens 18-20 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus Sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robus	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ratzeburg vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im „Markt" am ..... und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am ..... erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB