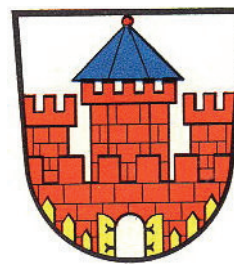


STADT RATZEBURG



SATZUNG DER STADT RATZEBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 77 "WESTLICH PERSONENSCHIFFFAHRT, SÜDLICH RATZEBURGER SEE, NÖRDLICH LÜNEBURGER DAMM"



VORENTWURF

erstellt durch :



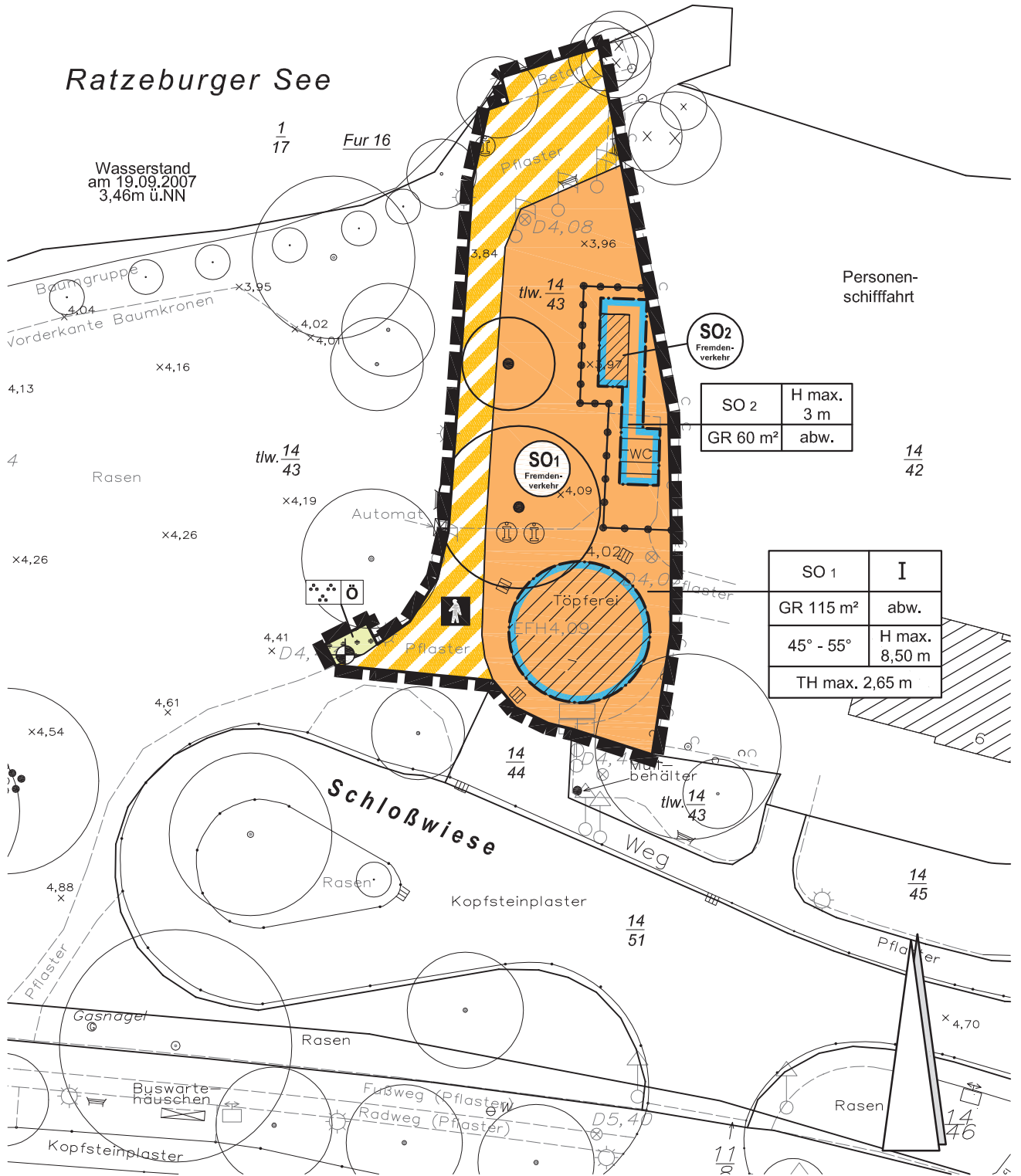
BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Stand

12.10.2012

12.10.2012	

TEIL A: PLANZEICHNUNG



**P 326 Satzung der Stadt Ratzeburg zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77
Teil A : Planzeichnung**

Datum: 17.10.2012 Plan-Nr.: P 326 / B1 Maßstab 1:500






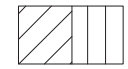

**BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH**

ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990, geändert am 22.07.2011).
Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 geändert am 22. April 1993.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
1. Art der baulichen Nutzung		
	Sondergebiet hier: "Fremdenverkehr" 1-2 = Nummerierung Teilfläche	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
GR ...m ²	Grundfläche der baulichen Anlagen mit Flächenangabe als Höchstmaß	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 (3) BauNVO
H max.	Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze - Gebäudehöhe = Oberkante Dachhaut	§ 16 (3) BauNVO
TH max.	maximale Traufhöhe	§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO
45° - 55°	Dachneigung der Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO
	Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe, Oberkante und Trauflinie baulicher Anlagen	§ 16 (2) BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche		
abw.	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 22 (4) BauNVO
4. Verkehrsflächen		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 23 (3) BauNVO
	Fußweg	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
5. Grünflächen und Regelungen zu Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
	öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
ö	Zweckbestimmung: Parkanlage	
	Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 (1) Nr. 15, 25a und Nr. 25b BauGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
6. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (4), § 16 (5) BauNVO
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
$\frac{14}{43}$	Flurstücksnummern	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	vorhandene Gebäude	
x3,97	Höhe über NN	
	eingemessene Bäume	

P 326 Satzung der Stadt Ratzeburg zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 Zeichenerklärung

Datum: 17.10.2012 Plan-Nr.: P 326 / B2 ohne Maßstab



BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH

ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

1. Änderung, B-Plan Nr. 77 der Stadt Ratzeburg Entwurf

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 11 BauNVO

1.1 Sondergebiet SO1 „Fremdenverkehr“

§ 11 BauNVO

1.1.1 In der Sondergebietsfläche SO1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Kunsthandwerk und –ausstellungen,
- Kiosk, Information,
- Verkaufsräume,
- Schank- und Speisewirtschaft mit Außenterrasse.

Nicht zulässig sind:

- Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) außerhalb der überbaubaren Grundfläche,
- Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

1.2 Sondergebiet SO2 „Fremdenverkehr“

§ 11 BauNVO

1.2.1 In der Sondergebietsfläche SO2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- sanitäre Anlagen,
- Lager und Abstellräume.

Nicht zulässig sind:

- Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) außerhalb der überbaubaren Grundfläche,
- Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 1, 2 und 2a BauGB i.V. mit §§ 16 – 19, 22 und 23 BauNVO

- 2.1 In der Sondergebietsfläche SO₁ „Fremdenverkehr“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.
- 2.2 In der abweichenden Bauweise der Sondergebietsfläche SO₁ „Fremdenverkehr“ kann die Bebauung mit einem Grenzabstand unter 3 m erfolgen. Ein Mindestabstand von 1,50 m ist einzuhalten.
- 2.3 In der Sondergebietsfläche SO₂ „Fremdenverkehr“ darf die zulässige Grundflächen durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100% überschritten werden.
- 2.4 In der abweichenden Bauweise der Sondergebietsfläche SO₂ „Fremdenverkehr“ kann die Bebauung mit einem Grenzabstand unter 3 m erfolgen, innerhalb der überbaubaren Grundfläche auch ohne Grenzabstand.
- 2.5 Als Bezugshöhe für die planzeichnerisch oder textlich festgesetzte maximale Höhe, Oberkante oder Traufkante der baulichen Anlagen gilt der in der Planzeichnung eingetragene Bezugspunkt (Schachtdeckel mit eingemessener Höhe von 4,43 m üNN).

3 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 20 sowie Nr. 25b BauGB

- 3.1 Im SO₁ sind als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur Flächenbefestigungen außerhalb der überbaubaren Grundfläche nur mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (z.B. als Holzdeck oder Pflaster mit mehr als 15% Fugenanteil) mit entsprechend durchlässigem Unterbau zulässig.
- 3.2 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte heimische Gehölze zu ersetzen.

II Baugestalterische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 84 LBO

- 1 In den Sondergebietsflächen SO₁ und SO₂ „Fremdenverkehr“ sind für Hauptgebäude ausschließlich folgende Dachformen zulässig: Satteldach,

Walmdach, Krüppelwalmdach oder kegelförmiges Dach (auf Gebäude mit kreisförmigem Grundriss).

Abweichend sind in der Sondergebietsfläche SO2 „Fremdenverkehr“ auch Pultdächer oder Flachdächer zulässig.

- 2 In den Sondergebietsflächen SO1 und SO2 „Fremdenverkehr“ ist die Farbgebung der Außenwände und untergeordneten Anbauten / Gebäudeteile der Hauptbaukörper sowie der untergeordneten Nebengebäude in dunklen Farbtönen zu halten.
- 3 Die Verwendung von stark glänzenden Materialien für die Außenwände und untergeordneten Anbauten / Gebäudeteile der Hauptbaukörper sowie für die untergeordneten Nebengebäude ist in den Sondergebietsflächen SO1 und SO2 „Fremdenverkehr“ nicht zulässig.
- 4 In der Sondergebietsfläche SO₁ darf die Oberkante baulicher Anlagen oder Schattierungsanlagen, wie Sonnensegel oder Sonnenschirme außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen 4,50 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten.