

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

**Teil B Textliche Festsetzungen**

Stand: 25.10.2023 - 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 sowie deren Ladeinfrastruktur,
- Offene und gedeckte Fahrradstellplätze sowie deren Ladeinfrastruktur,
- Aufschüttungen und Abgrabungen.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 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 (bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern die Oberkante der Attika).

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten sowie erforderliche Dachaufbauten für die Nutzung der Schwimmhalle (z.B. Dacherrhöhungen 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 Nutzung der solaren Strahlungsenergie 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, Umkleideräume, 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 der zeichnerisch festgesetzten Böschungsbereiche sowie innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten bebaubaren Flächen sind Aufschüttungen und/oder Abgrabungen zur Höhenangleichung des Geländes für Verkehrsflächen, Wege und Zuwegungen sowie zur freiraumgestalterischen Modellierung des Geländes 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 BauGB**

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

## **9 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB**

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 80 vom Hundert mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Flächen von notwendigen Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten sowie erforderliche Dachaufbauten für die Nutzung der Schwimmhalle sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.

## **10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Die Dachflächen der Hauptgebäude sollen zu mindestens 80 Prozent mit einer mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht versehen und extensiv mit einer standortgerechten Saatmischung (50 Prozent Gräser, 50 Prozent Kräuter) begrünt und dauerhaft erhalten werden.

Die Flächen von notwendigen Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten sowie erforderliche Dachaufbauten für die Nutzung der Schwimmhalle sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.

## **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

*Festsetzungen erfolgen im weiteren Verfahren*

## **III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **Gewässerschutzstreifen**

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Großen Kuchensees und des Stadtsees (Kleiner Kuchensee) 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.

## **IV HINWEISE**

### **1 Artenschutz**

Hinweise/Maßnahmen 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**

#### § 12 Denkmalschutzgesetz

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessensgebiet. Es handelt sich hier um Flächen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen nach § 13 in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes, Brockdorff-Rantzau-Str. 70 in 24837 Schleswig.

### § 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 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 während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.