

BEBAUUNGSPLAN NR. 90 DER GEMEINDE RATEKAU

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.pboh.de.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.08.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 90 der Gemeinde Ratekau für den Gebiet in Techau, westlich der Bahnlinie Lübeck-Kiel und südlich der Mühlenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.10.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am 11.01.2011 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet unter www.ratekau.de wurde am 11.01.2011 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 19.01.2011 bis zum 02.02.2011 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 11.01.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 03.03.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.06.2011 bis zum 25.07.2011 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch und Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.30 Uhr bis 18.00 Uhr, Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.06.2011 in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 16.06.2011 in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" hingewiesen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 21.06.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ratekau, 18.10.2011



(Thomas Keller)
- Bürgermeister -

- Der katastermäßige Bestand am 29.09.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 04.10.2011



(Holst und Helten)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

- Die Gemeindevertretung hat Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.08.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.08.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratekau, 18.10.2011



(Thomas Keller)
- Bürgermeister -

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratekau, 18.10.2011



(Thomas Keller)
- Bürgermeister -

- Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung der Satzung im Internet unter www.ratekau.de wurde am 27.10.2011 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" bekannt gemacht. Der Beschluss der Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde am 27.10.2011 im Internet unter www.ratekau.de bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Schadensersatzansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 28.10.2011 in Kraft getreten.

Ratekau, 28.10.2011



(Thomas Keller)
- Bürgermeister -

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU

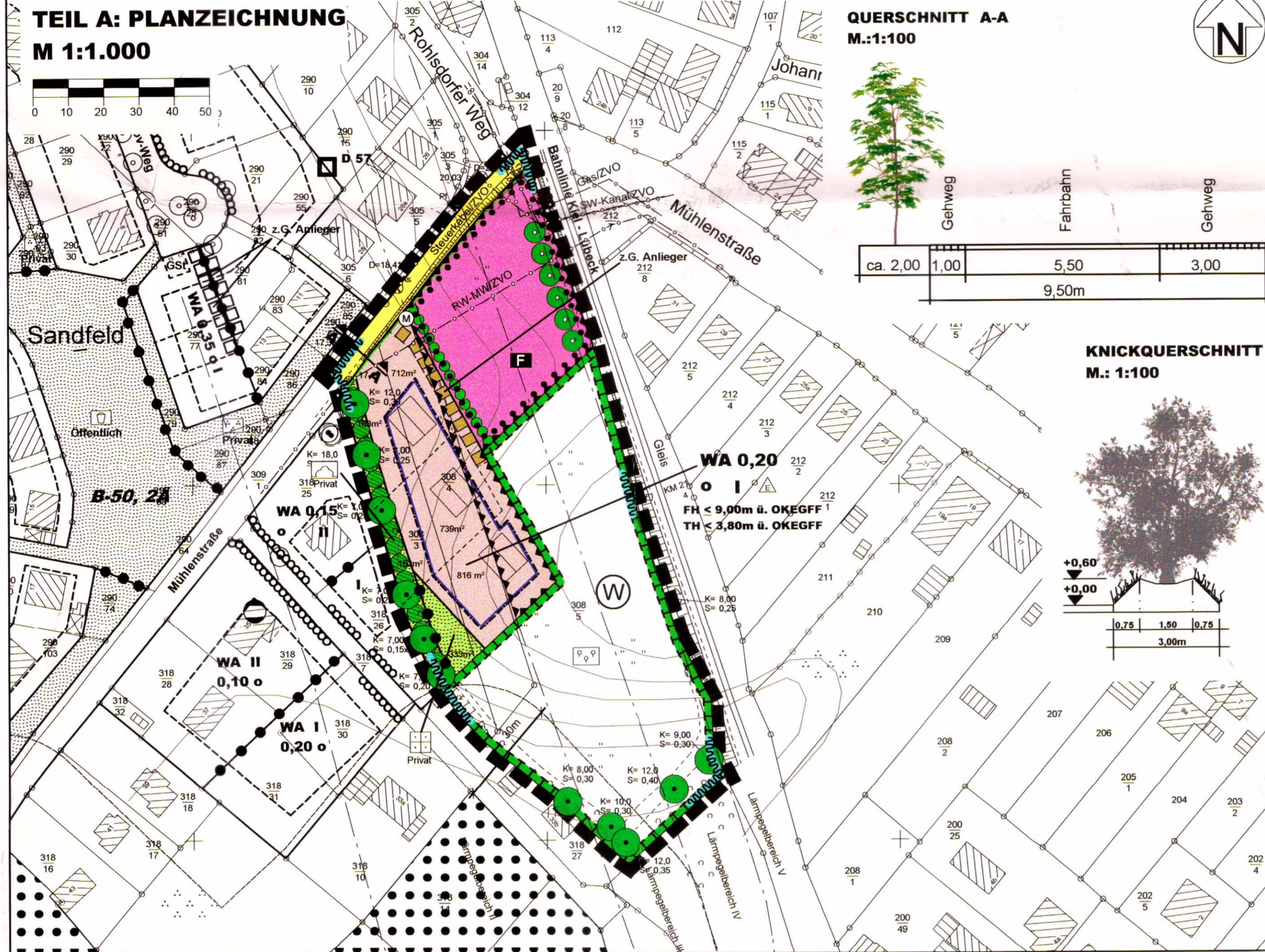
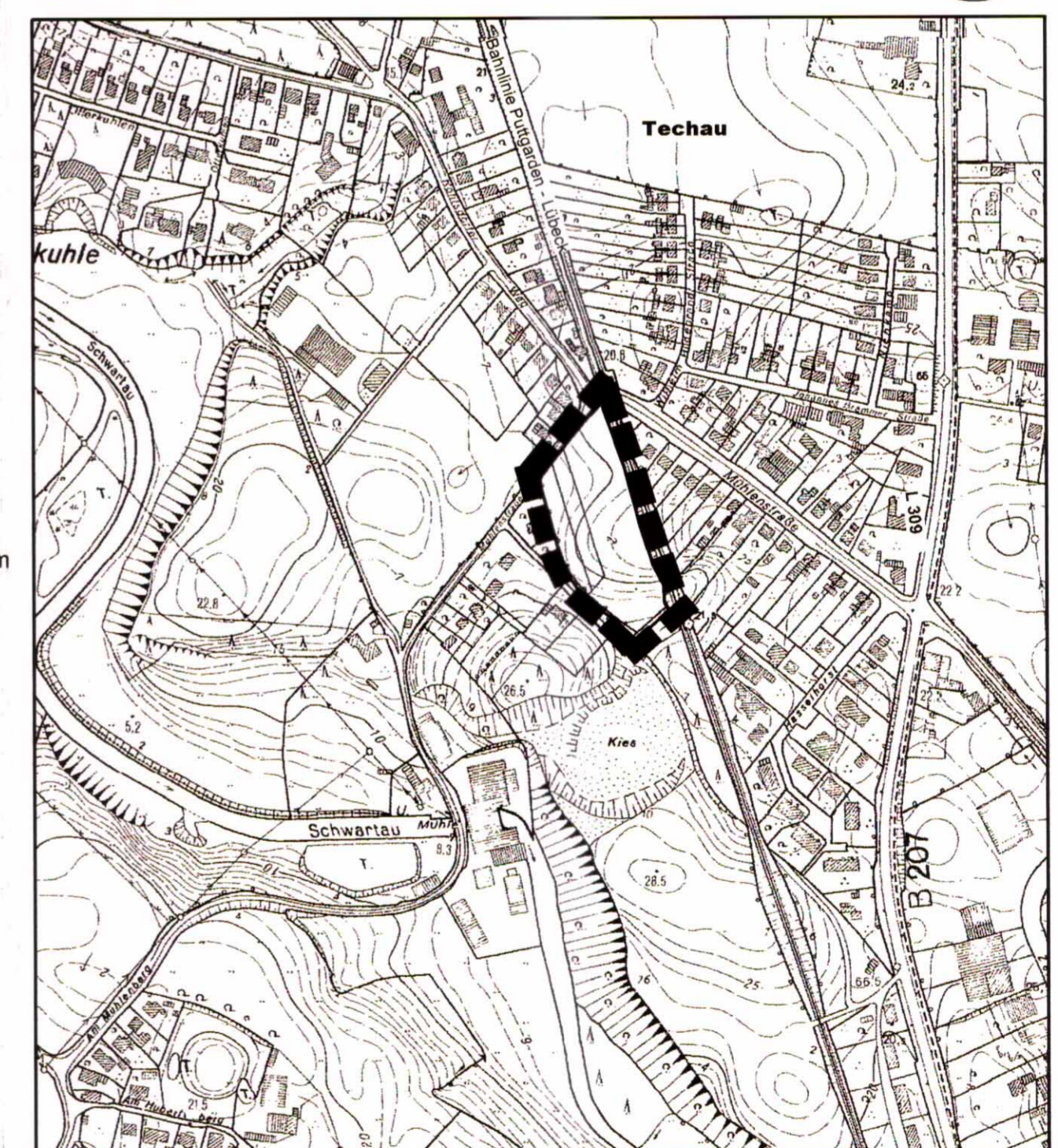
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 90

für das Gebiet in Techau, westlich der Bahnlinie Lübeck-Kiel und südlich der Mühlenstraße - Feuerwehr Techau -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 18. August 2011



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	GRUNDFLÄCHENZAHL	
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	BAUGRENZE	
	OFFENE BAUWEISE	
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF	
	FEUERWEHR	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	UNTERIRDISCH	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	KNICKSTREIFEN	
	HAUSGARTEN	
	STREUBSTWIESE	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	ERHALTUNG VON KNICKS	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ANPFLANZEN VON KNICKS	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN - ZU GUNSTEN DER ANLIEGER, VER- UND ENTSORGUNG UND NOTFALLFAHRZEUGE	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	
	LÄRMPGEBELBEREICH/ ABGRENZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	HÖHENLINIEN	
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	
	ABSTELLUNG MÜLLBEHÄLTER	

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

	WALDSCHUTZSTREIFEN	§ 24 LWaldG
	WASSERSCHONGBEIT	

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
NEBENANLAGEN (§ 12 und 14 BauNVO)
Garagen, Carports, Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Abstand von 5m zur Straßenseite, Nebenanlagen nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
2.1 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)
Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen nicht höher als 0,60m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist:
1. bei ebenem Gelände die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand;
2. bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäuseite,
3. bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäuseite;
2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
Die festgesetzte GRZ von 0,2 darf bei den hinteren zwei, durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossenen Grundstücken durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 80 von Hundert und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,36 überschritten werden.
- WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In dem WA - Gebiet sind in einem Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.
- IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(1) Passiver Schallschutz
Im Plangebiet werden Lärmpegelbereiche als Bemessungsgrundlage für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt. Die Außenbauteile müssen gemäß nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Ausgabe 1989) mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. R'w,res in dB	Büroräume erf. R'w,res in dB
III	35	30
IV	40	45
- Für lärmabgewandte westliche Gebäudeseiten innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile bei geschlossener Riegelbebauung um 10 dB und bei Einzelhausbebauung um 5 dB gemindert werden.
- Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R'w,res gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschragen. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe 1989).
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
Für das Allgemeine Wohngebiet gilt:
 - Es sind ausschließlich Dächer mit einer Neigung von mind. 35° zulässig.
 - Als Außenwandmaterial sind Ziegel, Holz und Putz zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 25% der Außenwände zulässig. Dabei sind die Flächen für Fenster zu einem Drittel mitzurechnen.
 - Stellplätze und Zufahrten sind mit Schotterrasen, Spurbahnen, Rasengittersteinen, wassergebundenen Oberflächen oder in großflügig verlegtem Pflaster herzustellen.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Maßnahmen werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dienen als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für das Plangebiet im Sinne des § 19 BNatSchG. Die Fläche ist extensiv als Streubstwieze zu nutzen.