

BEBAUUNGSPLAN NR. 50, 2. ÄNDERUNG DER GEMEINDE RATEKAU



Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstrasse 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521/7917-0)

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 27.08.1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 21.10.1998) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.12.2004 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Techau zwischen Mühlenstraße, dem Rohlsdorfer Weg, einem Graben der Schwartau-Niederung bzw. zwischen der Mühlenstraße und der Bahnlinie Lübeck/Kiel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

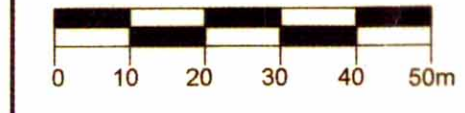
VERFAHRENSVERMERK
1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.09.2003. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ am 06.06.2004.
1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.06.2004 durchgeführt worden.
1c) Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
1d) Die Gemeindevertretung hat am 23.09.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.10.2004 bis zum 12.11.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03.10.2004 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
1f) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.12.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
1g) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.12.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Ratekau, 10.12.2004
Siegel (Peter Brückel) - Bürgermeister -

2) Der katastermäßige Bestand am 14.06.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bad Schwartau, 06.12.2004
Siegel (Hellen) - Öffentl. best. Verm.-ing. -

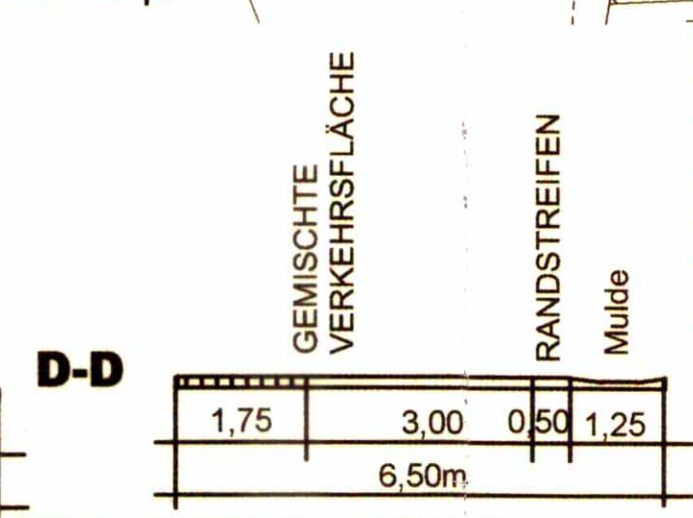
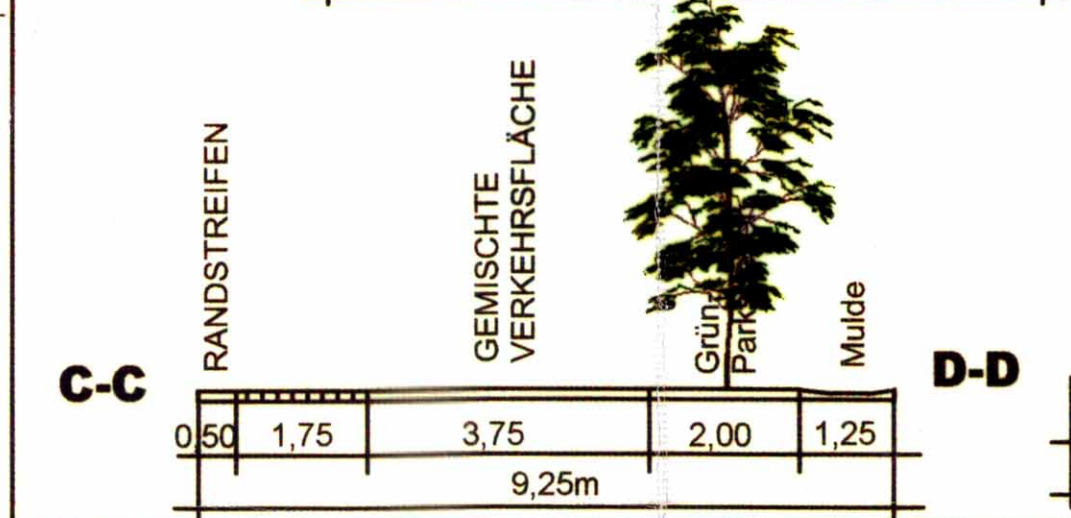
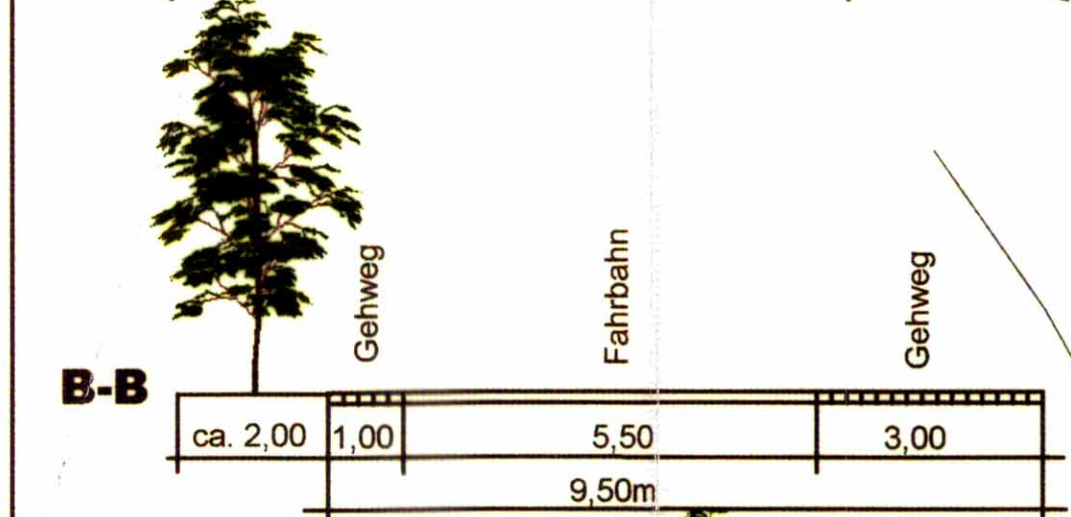
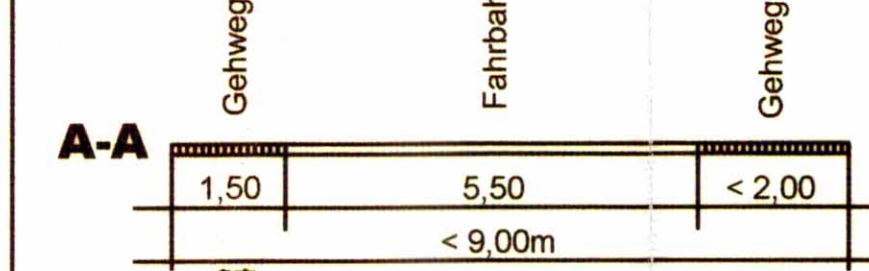
3) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Ratekau, 10.12.2004
Siegel (Peter Brückel) - Bürgermeister -

4) 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, sind am 15.12.2004 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Ratekau, 16.12.2004
Siegel (Peter Brückel) - Bürgermeister -

TEIL A: PLANZEICHNUNG
M.: 1:1000



QUERSCHNITTE
M.: 1:100



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
 - (WA) ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
 - MAS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 - OFFENE BAUWEISE
 - NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - BAUGRENZE
 - VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - STRASSENABGRENZUNGSLINIE
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
 - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
 - ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATORENSTATION)
 - ABWASSER (PUMPWERK)
 - GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - GRÜNFLÄCHEN
 - SUKZSSIONSFLÄCHE
 - PARKANLAGE
 - SPIELPLATZ
 - 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
 - ANPFLANZUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - ANPFLANZUNGEN VON SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - HECKEN- § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - ERHALTUNG VON SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - HECKEN- § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - SONSTIGE PLANZEICHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
 - MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- § 9 Abs. 7 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - §§ 1-11 BauNVO
 - § 4 BauNVO
 - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - §§ 16-21a BauNVO
 - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - §§ 22 und 23 BauNVO
 - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
- GSt** GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
 - VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
 - IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
 - BLOCKHEIZKRAFTWERK/ FERNWÄRMEZENTRALE
 - WASSERSCHONBEIET
- III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME** § 9 Abs. 6 BauGB
- ARCHÄOLOGISCHES DENKMAL MIT NR. 57 DES DENKMALBUCHES § 17 DSchG

- TEIL B: TEXT**
- 1. MAS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
- 1.1 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)
Für die WA-I-Gebiete beträgt die Höchstgrenze für die Traufhöhe (Schnittpunkt Wand/Dachhaut) 3,80m über Oberkante Erdgeschossfußboden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf in WA-I-Gebieten nicht mehr als 0,6m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront. Dabei ist das natürliche Gelände - mit Ausnahme bei abfallenden Gelände zwischen straßenzugewandter Gebäudeseite und zugehöriger Erschließungsanlage - zu erhalten.
- 2. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In WA-I-Gebieten ist je Doppel- oder Reihenhaushalte jeweils nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig und je Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten.
- 3. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)
Innerhalb der Grünfläche - Extensivgrünland - sind Versickerungsmulden zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers anzulegen. Sie sind naturnah auszubilden.
- 4. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte, einheimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (siehe landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 50).
- 4.1** Innerhalb der WA-Gebiete ist je Baugrundstück mindestens ein firstüberschreitender Einzelbaum (Qualität von mindestens 15 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hochstämmige Obstbäume sind zulässig.
- 4.2** Innerhalb der WA-Gebiete ist je Baugrundstück mindestens ein firstüberschreitender Einzelbaum (Qualität von mindestens 15 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hochstämmige Obstbäume sind zulässig.
- 5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)
- 5.1 DÄCHER**
Die Hauptbaukörper sind mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.
- 5.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE**
Dächer: Pfannendächer, Glasierete Dachpfannen sind nicht zulässig.
Außenwände: Es sind Ziegel, Holz und Putz zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 25% der Außenwandflächen zulässig. Dabei ist die Fläche für Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.
- 5.3 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**
Zwischen Garagen/offene überdachte Stellplätze und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,50m Länge vorhanden sein.
- 5.4 ZUFahrTEN**
Stellplätze und deren Zufahrten sind mit Schotterrassen, Spurbahnen, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Oberflächen herzustellen.

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 50

für das Gebiet in Techau zwischen Mühlenstraße, dem Rohlsdorfer Weg, einem Graben der Schwartau-Niederung bzw. zwischen der Mühlenstraße und der Bahnlinie Lübeck/Kiel.

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 10.000

Stand: 09. Dezember 2004

