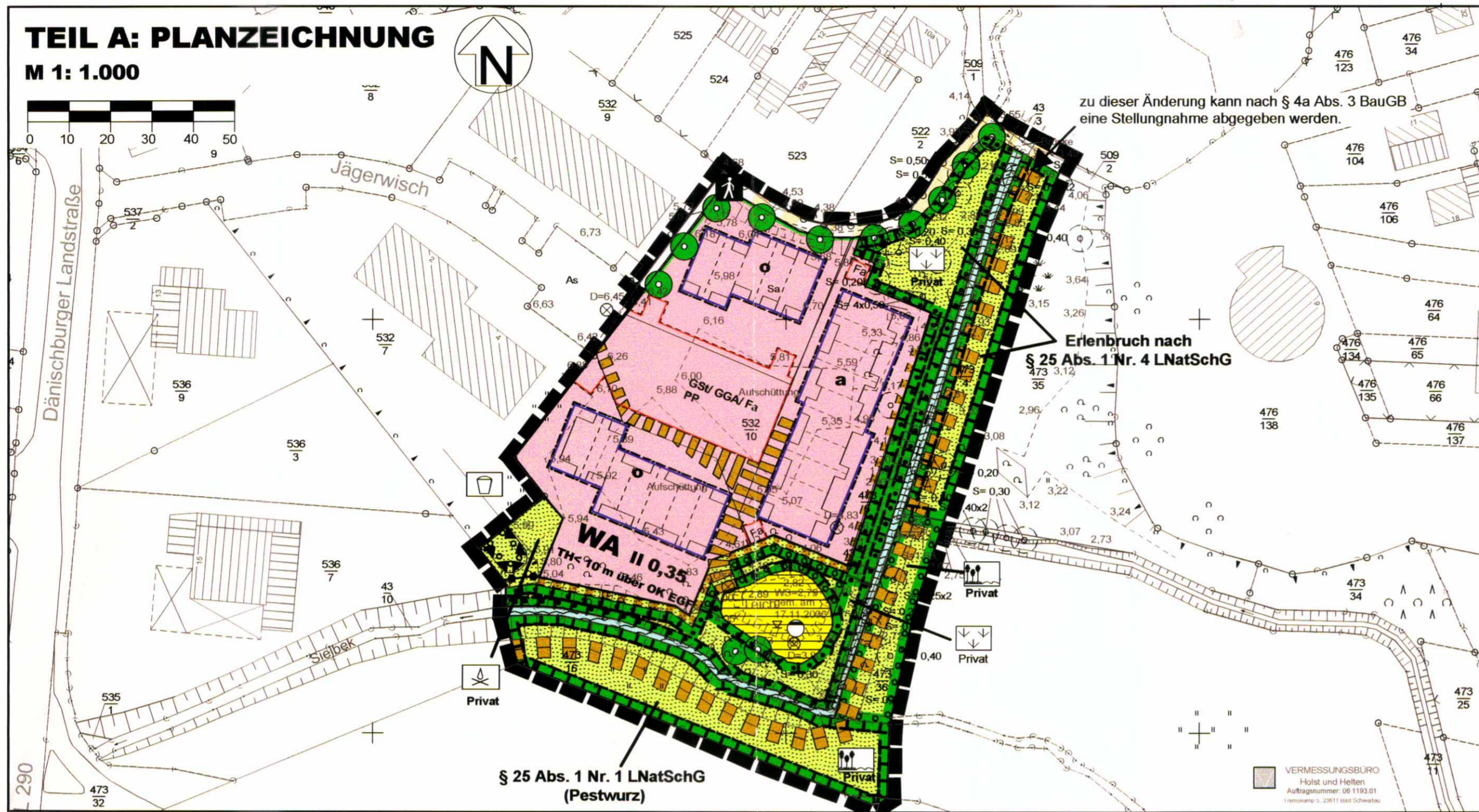


# BEBAUUNGSPLAN NR. 46, 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER GEMEINDE RATEKAU

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



zu dieser Änderung kann nach § 4a Abs. 3 BauGB eine Stellungnahme abgegeben werden.

## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
	ALLGEMEINE WOHNBEIETE	§ 4 BauNVO
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,35	GRUNDFLÄCHENZAHL	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
TH < 10,0 m über OKEGF	MAXIMALE TRAUHFÖHLE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
a	BAUGRENZE	
	ABWEICHENDE BAUWEISE	
o	OFFENE BAUWEISE	

	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	FUSSWEG	

	FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	ABWASSER - REGENRÜCKHALTEBECKEN/LÖSCHWASSERTEICH	

	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	SUKZESSIONSFLÄCHE	
	SPIELPLATZ	
	MEHRZWECKPLATZ	
	UFERSCHUTZSTREIFEN	

	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
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	VORHANDENER KNICK	§ 25 Abs. 3 LNatSchG
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	GGA/GSt/Fa	GEMEINSCHAFTSGARAGEN, GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSABSTELLRÄUME FÜR FAHRRÄDER
	PP	PARKPALETTE
	MIT GEHRECHTEN ZU GUNSTEN DER ANLIEGER ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU GUNSTEN DES WASSER- UND BODENVERBANDES ZU BELASTENDE FLÄCHEN (INANSPRUCHNAHME DER BEFAHRBARKEIT NUR BEI AKUTER GEFÄHRENABWENDUNG)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### RECHTSGRUNDLAGEN

	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER ANLIEGER, DER VER- UND ENTSORGUNGSUNTERNEHMEN UND DER NOTFAHRZEUGE ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
--	---	-------------------------

	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN VORKEHRUNGEN - LÄRMSCHUTZWALL -	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
--	--	-------------------------

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER GEBÄUDE

### III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNG

	Erlenbruch nach § 25 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG	GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 25 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG
--	--	--------------------	----------------------------

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 - 21 a BauNVO)
  - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)  
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung darf das WA-0,35-Gebiet mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 95% der Fläche versiegelt werden.
  - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite darf nicht mehr als 1,30 m über der zugehörigen bebauungsplanmäßigen Straßenhöhe liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Straßenhöhe und straßenseitiger Gebäudeseite.
  - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)
    - Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Das Ufer ist mit einer Neigung von 1:5 bis 1:10 anzulegen. Der tiefste Punkt soll mindestens 2 m betragen.
    - Die Sukzessionsfläche, die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die anzupflanzenden Bäume dienen als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb der Plangebietes.
  - ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - Für die festgesetzten Einzelbäume sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.
    - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische, standortverträgliche Laubgehölze zu pflanzen. Das Aufkommen einer Krautschicht ist zuzulassen.
  - BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)  
Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
  - IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 24 BauGB)  
Bei den geplanten Hausfassaden, die der Autobahn zugewandt sind, ist der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) in Wohn- und Arbeitsräumen nachweislich zu erfüllen.
  - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)  
Dächer  
Für die Hauptbaukörper werden Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° festgesetzt.

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 21.12.2006) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 10.01.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.03.2008 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Sereetz zwischen Jägerwisch, dem Elchweg, der Straße Am Wiesengrund und der Autobahn A 226, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERK

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.06.2006.
- Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.06.2006 verzichtet.
- 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 27.04.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 11.10.2007 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 25.10.2007 bis zum 26.11.2007 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.10.2007 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 24.10.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ratekau, 30.10.2007

Siegel  
GEMEINDE RATEKAU  
OSTHOLSTEIN  
1. stellv. Bürgermeister -  
(Barkentien)

- Der katastermäßige Bestand am 22.11.2006 sowie die geodätischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig besichtigt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.03.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr.5) geändert. Daher fand eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 letzter Satz BauGB statt.

Bad Schwartau, 18.03.2008

Siegel  
GEMEINDE RATEKAU  
OSTHOLSTEIN  
Öffentl. best. Verm.-Ing. -  
(Helten)

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.03.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratekau, 13.03.2008

Siegel  
GEMEINDE RATEKAU  
OSTHOLSTEIN  
1. stellv. Bürgermeister -  
(Barkentien)

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

Ratekau, 20.03.2008

Siegel  
GEMEINDE RATEKAU  
OSTHOLSTEIN  
1. stellv. Bürgermeister -  
(Barkentien)

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 25.03.2008 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich 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 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. Die Satzung ist mithin am 27.03.2008 in Kraft getreten.

Ratekau, 27.03.2008

Siegel  
GEMEINDE RATEKAU  
OSTHOLSTEIN  
1. stellv. Bürgermeister -  
(Barkentien)

## SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 46

für das Gebiet in Sereetz zwischen Jägerwisch, dem Elchweg, der Straße Am Wiesengrund und der Autobahn A 226

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 12. März 2008

