

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN B-PLAN NR. 44 "GEWERBEGEBIET LUSCHENDORF-SÜD"

Grund des §10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.07.1997 in der zuletzt geänderten Fassung, sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.03.06 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 für das Gebiet westlich der Ostseestraße (L 102) und Bergstraße im Osten, den landwirtschaftlichen Flächen Sodelberg im Norden und Wichelberg im Westen und Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

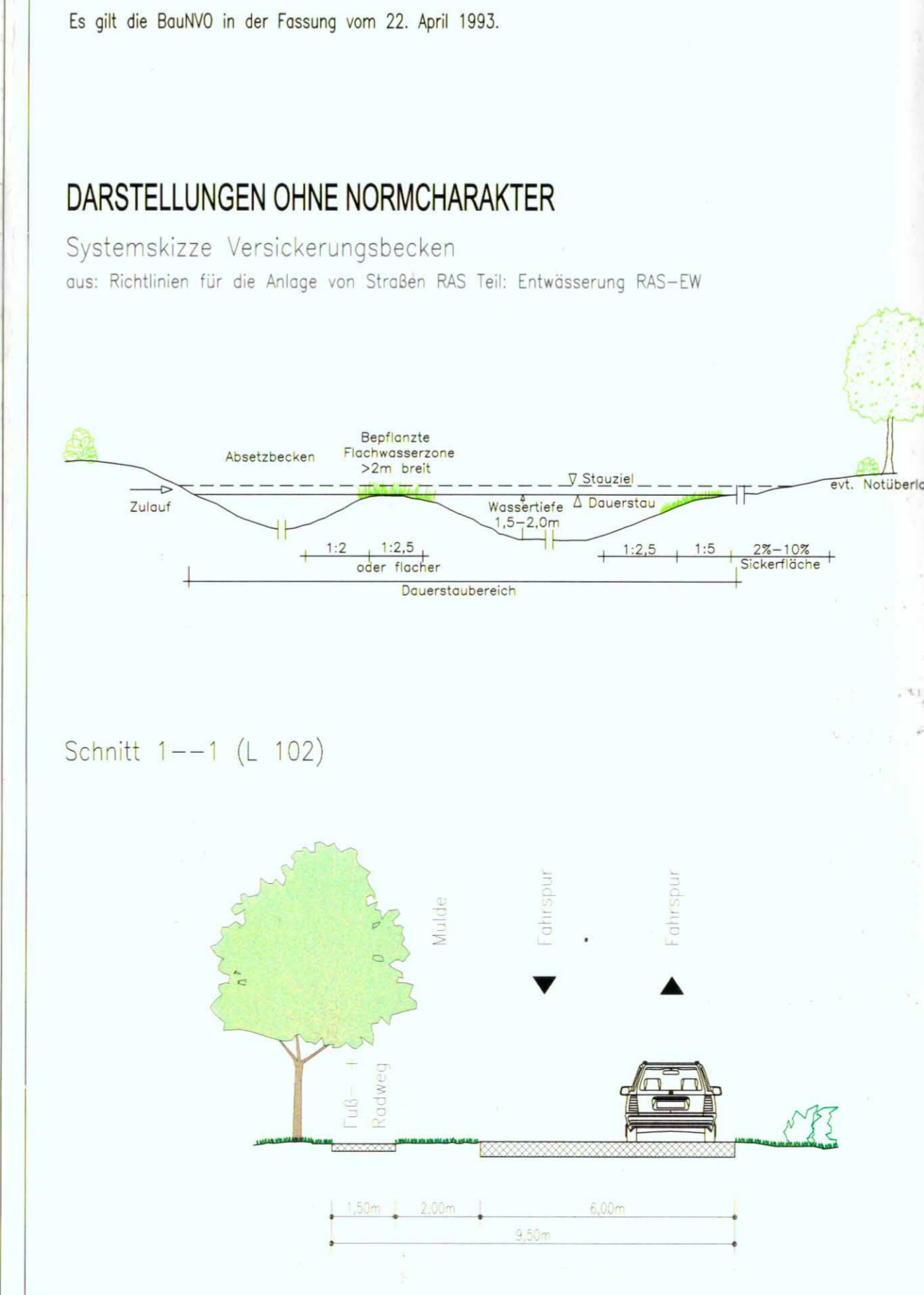


PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, i.V. mit §§1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- GE** Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §16 und §18 BauNVO)
- 0,65 (1,3)** Grundflächenzahl (z.B. 0,65)
Geschäftszahl (z.B. 1,3)
- II** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- TH max** Maximale Traufhöhe (s. Teil B Text Nr. 3)
- Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
- ab** Abweichende Bauweise
SD Nur Stattdessen zulässig
5°-25° Angabe der Dachneigung für Hauptgebäude
--- Baugrenze
- Verkehrsfächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfächen
--- Straßenbegrenzungslinie
--- Wanderweg
--- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Stromleitung oberirdisch mit Trasse (s. Teil B Text Nr. 1.5)
- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche
- Zweckbestimmung:
Ö Öffentlich **P** Privat
- Flächen für Wald (§9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
- Flächen für Wald
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Lärmschutzwand
--- Absetzbecken zur Regenwasserklärung (s. Schnittdarstellung und Teil B Text Nr. 8.5 + 8.6)
--- Ausgleichsmaßnahme (§1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
--- Sickerbecken (s. Schnittdarstellung und Teil B Text Nr. 8.5 + 8.6)
--- Ausgleichsmaßnahme (§1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
--- Rinne, Graben als Überlauf
--- Umgrünung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Erhalt von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Erhalt von Bäumen
--- Schutz und Pflege vorhandener Knicks in Verbindung mit Übernahme gesetzlicher Schutzbestimmungen gemäß §15a LNatSchG
--- Erhalt der Biotopflächen i.V. mit gesetzlichen Schutzbestimmungen gem. §15a LNatSchG
--- Erhalt der Sukzessionsflächen auf Rabodden mit Vorwuchsgehäusen
- Flächen mit Anpflanzungen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen i.V. mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
--- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Begrünung durch Eigenentwicklung ohne Mutterbodenauftrag
- Ausgleichsmaßnahme §1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB
--- Begrünung und Eigenentwicklung ohne Mutterbodenauftrag
- Ausgleichsmaßnahme §1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB
--- Rückbau und Entseelung der Asphaltfläche
--- Grünanlage Straßenraum s. Teil B Text Nr. 8.3
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Waldschutzstreifen - (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung der Flächen, für deren Boden eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden konnte (§9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)
- Begrenzlinie für Angabe der Traufhöhe (§9 Abs. 2 BauGB) s. Teil B Text Nr. 3
- Flächen mit max. zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. §1 Abs. 4 Satz 1, Ziffer 2 BauNVO) s. Teil B Text Nr. 7
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4 BauGB i.V. §16 Abs. 5 BauNVO)
- Darstellung ohne Normcharakter
- Flurstücknummer Flurstücksgrenzen
- Biotope - Nummer der Landschaftsanalyse (vgl. Hinweis unter 3.1.2 in der Begründung)
- Freizuhaltenen Sichtflächen (s. Text Nr. 4 Sichtdreiecke)
- Mögliche Immissionspunkte (P 5/P 11) siehe Teil B Text Nr. 7
- Entfallender Gebäudebestand **---** Schnittbezeichnung

TEIL B - TEXT

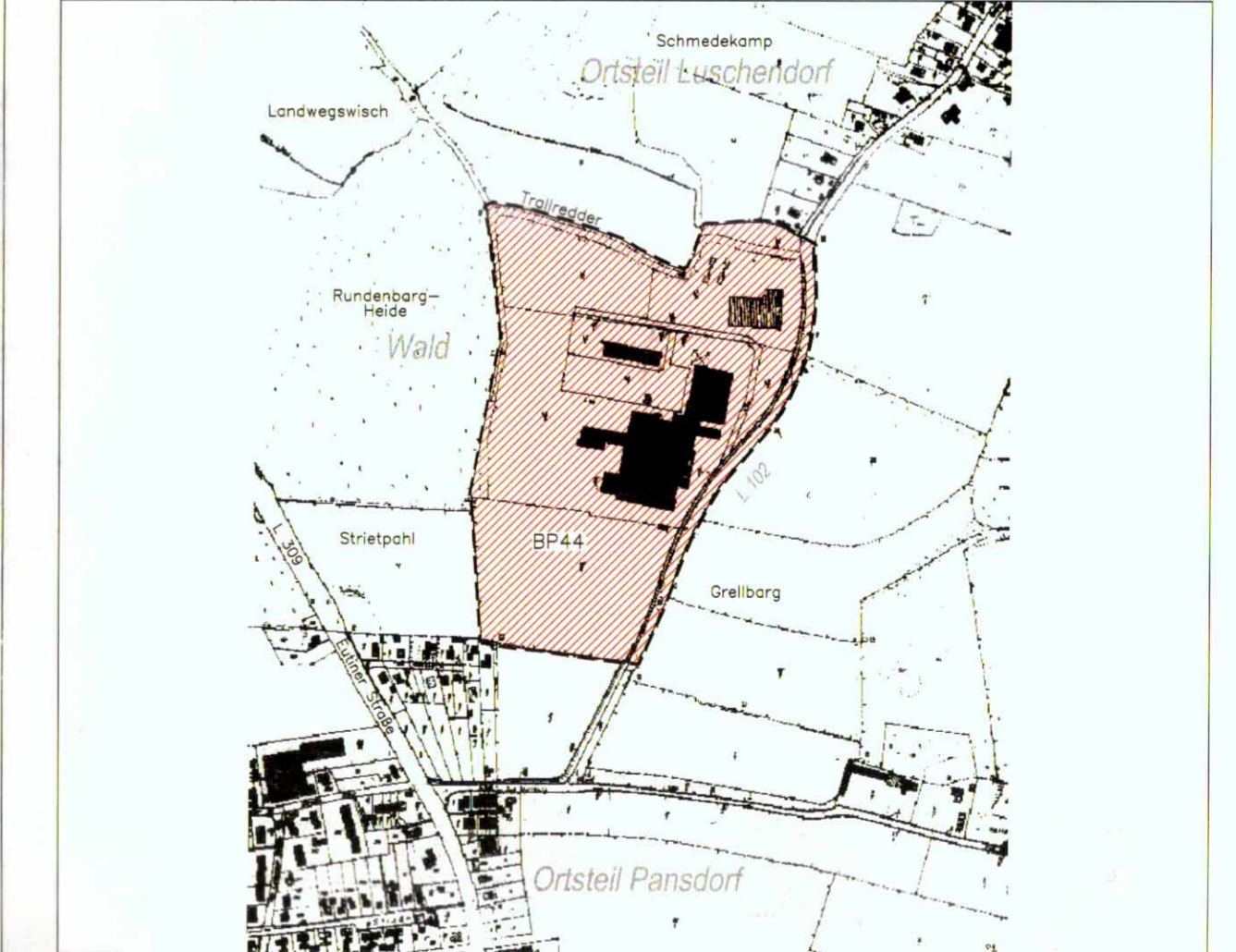
1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 1.1 Tankstellen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Ausnahmen können hiervon gemäß §1 Abs. 5 BauNVO für den landwirtschaftlichen Bedarf und Betriebsstellen gewährt werden.
- 1.2 Vergnügungstätten sind im Gewerbegebiet gemäß §1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe entsprechend § 8 BauNVO zulässig.
- 1.4 In den Gewerbegebieten ist die Einzelhandelsnutzung gemäß §1 Abs. 9 nicht zulässig. Ausnahmsweise können in Gebiet 3 zugelassen werden: Bauhofmärkte, Baumärkte mit einer maximalen Verkaufsfäche von 800m².
- 1.5 Unterhalb der 35 kW-Freileitung sowie beidseitig der Trasse, in einem Streifen von jeweils 5m außerhalb der äußeren Stromleiter, ist die Einrichtung von Betriebswohnungen, Kindergärten, Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen nicht zulässig.
2. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §22 und 23 BauNVO)
- 2.1 In den Gebieten mit der abweichenden Bauweise (ab) sind auch Gebäude über 50m Länge in offener Bauweise mit selbigem Grenzabstand zulässig.
- 2.2 Überschreitungen bis zu 1,5m sind von den Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudeförmige Elemente bedingt sind.
3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §18 BauNVO)
- 3.1 Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die jeweiligen, festgelegten Bezugspunkte (gezeichnete Geländehöhe). Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen darf nicht höher als 8m über dem jeweiligen Bezugspunkt liegen. Ausgenommen hiervon sind Betriebsanlagen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (Lüftungsgänge, Schornsteine usw.) benötigt werden, sowie Hebeanrichtungen.
- 3.2 Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die jeweiligen, festgelegten Bezugspunkte (gezeichnete Geländehöhe). Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen darf nicht höher als 8m über dem jeweiligen Bezugspunkt liegen. Ausgenommen hiervon sind Betriebsanlagen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (Lüftungsgänge, Schornsteine usw.) benötigt werden, sowie Hebeanrichtungen.
4. SICHTDREIECKE (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 4.1 In den Geb. §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke) dürfen Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,7m nicht überschreiten.
5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 LBO)
- 5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Großflächenwerbungen über dem Dachfirst, sofern größer als 3m², sowie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind untersagt.
- 5.2 Straßenseitige Einfriedungen der Gewerbeflächen sind nur auf der dem Gebäude zugewandten Seite des Grundstückes (SIR) zulässig.
6. EIN- UND AUSFAHRTEN
- 6.1 Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen mit Ausnahme der vorhandenen Zuwegungen, zu der freien Strecke der Landesstraße 102 nicht angelegt werden.
7. IMMISSIONSSCHUTZ (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7.1 Zum Schutz benachbarter Wohnbebauung sind im Gebiet 2 gemäß § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel und mögliche Immissionspunkte festgesetzt. Es sind nur Betriebe zulässig, die die Festsetzung einhalten. Der Nachweis ist durch
- a) Berechnung des für den Betrieb zulässigen Schallleistungspegels aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel sowie durch
- b) Berechnung des für den Betrieb zulässigen Immissionsanteils an den festgesetzten Immissionspunkten zu erbringen. Die Ausbreitungsrechnung erfolgt entsprechend der ISO 9613-2.
- c) Daraus ist die Propaganda der durch den Betrieb zu erwartenden Geräuschimmissionen entsprechend TA Lärm zu ermitteln. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nach b) nicht überschreiten.
8. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN MIT MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- 8.1 Innerhalb der mit "T" gekennzeichneten Flächen an den Regenwasserbehandlungseinrichtungen sind heimische Pflanzgehölze zu pflanzen.
- Ausgleichsmaßnahme gemäß §1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB -
- 8.2 Nach dem Bau der Entwässerungsanlagen sind die Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen ohne Mutterbodenauftrag der Sukzession zu überlassen.
- Ausgleichsmaßnahme gemäß §1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB -
- 8.3 Der Grünstreifen (SIR) entlang der Ostseestraße ist durch Laub- und Baumbeplantungen gemäß Planzeichnung zu ergänzen und mit standortgerechten Strauchpflanzungen und Hecken zu gestalten.
- 8.4 Stellplatzanlagen sind mit Bäumen im Verhältnis von mind. 1 Baum auf 8 Stellplätze zu begrünen.
- 8.5 Das gesamte Niederschlagswasser von Gebäuden und Verkehrsflächen ist im Plangebiet durch entsprechende Anlagen gemäß Planzeichnung vorzularieren und zu versickern.
- Ausgleichsmaßnahme gemäß §1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB -
- 8.6 Die Erdbecken zur Klärung und Versickerung des Regenwassers sind naturnah mit Böschungserosionen von 1 : 2,5 und flacher zu gestalten (s. Systemskizze). Die Ufer des Sickerbeckens sind durch Einsatz und Eigenentwicklung zu entwickeln.
- Ausgleichsmaßnahme gemäß §1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB -
- 8.7 Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.



VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.91. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Adruck in der Gesamtausgabe der "Lübcker Nachrichten" am 15.01.95 erfolgt.
- 2) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 01.02.95 durchgeführt.
- 3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.06.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 4) Die Gemeindevertretung hat am 10.10.02 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.10.02 bis zum 29.11.02 während der Öffnungszeiten nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfreizeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.10.02 durch Adruck in der Gesamtausgabe der "Lübcker Nachrichten" örtlich bekannt gemacht.
- 6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.12.05 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 7) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 27.12.05 bis zum 11.01.06 während der Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfreizeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.12.05 durch Adruck in der Gesamtausgabe der "Lübcker Nachrichten" örtlich bekannt gemacht.
- 8) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.03.06 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.
- 9) Der katastermäßige Bestand am 03.03.06 und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- 10) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
- 11) Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten öffentlich eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03.04.06 bis zum 03.04.06 in der Gesamtausgabe der "Lübcker Nachrichten" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Verletzung der in §214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in §214 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 bis 4 BauGB bezeichneten Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§215 Abs. 3 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§214 BauGB) hingewiesen worden. Auf die damit in Verbindung stehende Frist zur Unbeschädlichkeit von zwei Jahren (s. §215 Abs. 1 BauGB) und die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 03.04.06 in Kraft getreten.

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 44
"GEWERBEGEBIET LUSCHENDORF-SÜD"

Für das Gebiet:
Zwischen den landwirtschaftlichen Flächen Grellburg, Schrockenbeek und Süßkoppel im Osten, der Rudenberg Heide im Westen, dem Festplatz/Sportplatz im Süden und dem Vortiller am Tralleeder im Norden.

M. 1:1000
Bearbeitet: Sch

SATZUNGSEXEMPLAR

stadtplanung bruns
www.stadtplanung-bruns.de