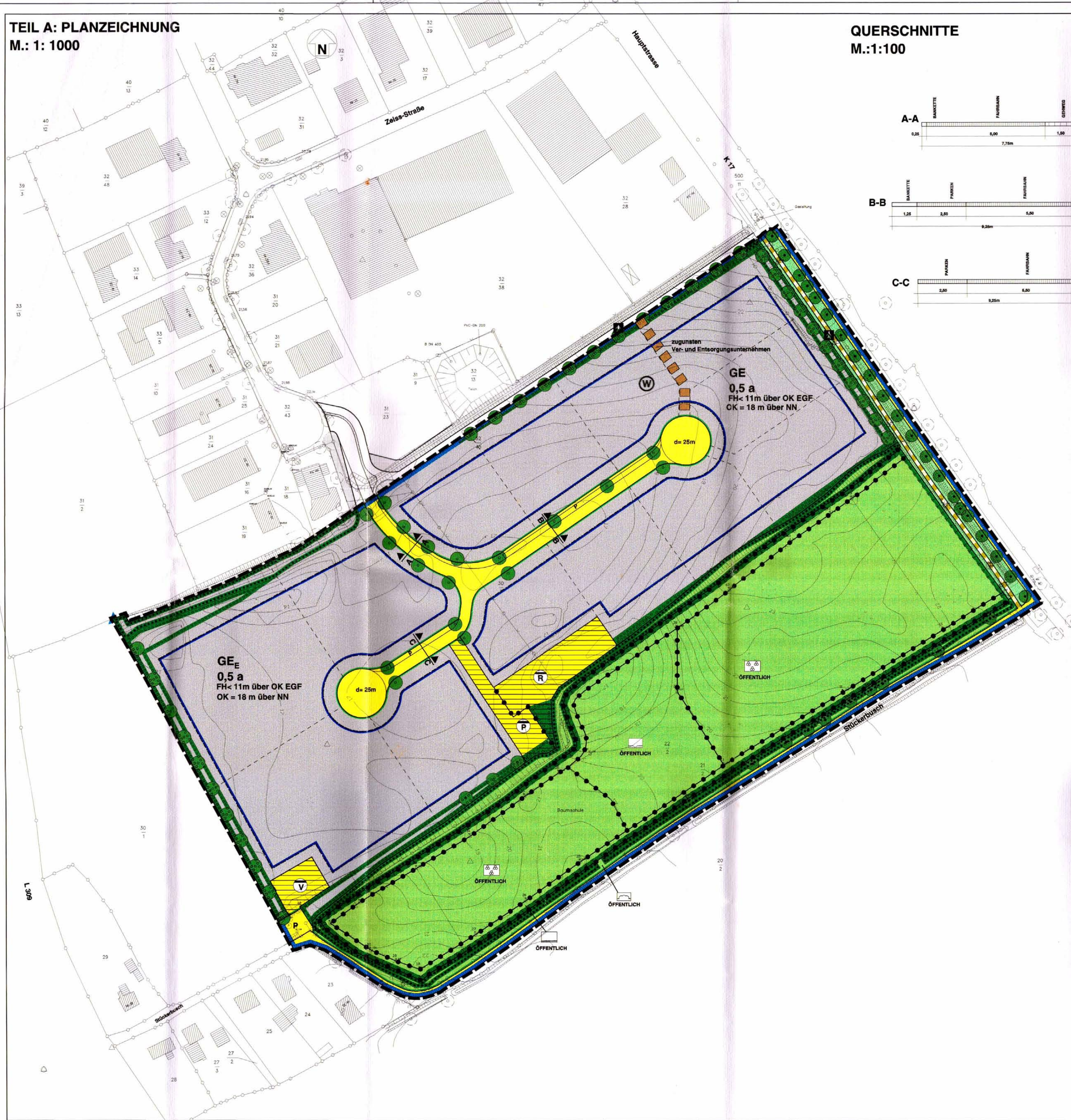
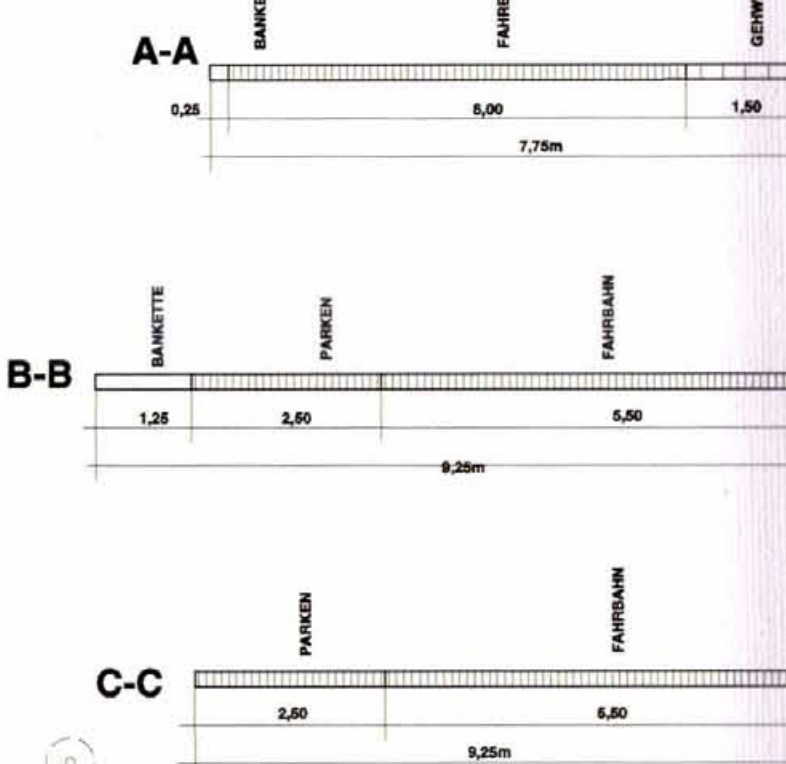


TEIL A: PLANZEICHNUNG
M.: 1:1000



QUERSCHNITTE
M.:1:100



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die BauNVO von 1990
- I. FESTSETZUNGEN**
- RECHTSGRUNDLAGEN**
- § 9 Abs. 7 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 27 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 29 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 30 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 31 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 32 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 33 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 34 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 35 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 36 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 37 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 38 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 39 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 40 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 41 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 42 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 43 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 44 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 45 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 46 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 47 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 48 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 49 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 50 BauGB
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GE: GEWERBEGEBIETE
 - GE_E: EINGESCHRÄNKTE GEWERBEGEBIETE
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,5: GRUNDFLÄCHENZAHL
 - OK EGF: OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN
 - FH< 11m: FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
 - OK= 18m über NN: ZWINGENDE OBERKANTE DES BEZUGSPUNKTES
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE**
- a: ABWEICHENDE BAUWEISE
 - BAUGRENZE
 - VERKEHRSFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
 - ABWASSER (REGENRÜCKHALTEBECKEN)
 - ABWASSER (PUMPSTATION)
 - ABWASSER (VERSICKERUNGSBECKEN)
- GRÜNLÄCHEN**
- GRÜNLÄCHEN
 - KNICKSCHUTZFLÄCHE
 - EXTENSIVES GRÜNLAND
 - VERSICKERUNGSMULDE
 - KRAUTSAUM
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN OBER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN
 - ERHALTUNG VON BÄUMEN
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDEN FLÄCHEN
- II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
- VORHANDENE FLUR- UND FLURSTÜCKSGRENZE
 - IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
 - KÜNFTIG FORTFALLENDEN FLURSTÜCKSGRENZEN
 - FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
 - HÖHENLINIEN
 - BÖSCHUNG
 - WASSERSCHONGEBIET
- III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN**
- VORHANDENE KNICKS

TEIL B: TEXT

- Es gilt die BauNVO von 1990
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1 ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN FÜR BAUFLÄCHEN UND BAUGEBIETE** (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
- Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE_E sind das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe mit einem Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel LW^m in dB(A) je m² von LW^m = 60 dB(A) pro m² tags und LW^m = 45 dB(A) pro m² nachts zulässig.
- 1.2 GEWERBEGEBIET** (§ 8 BauNVO)
- a) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) allgemein in den GE- und GE_E-Gebiet zulässig.
- b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im GE- und GE_E-Gebiet die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- 1.3 NEBENANLAGEN** (§ 14 BauNVO)
- Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen sind im GE- und GE_E-Gebiet zwischen den Baugrenzen und der Hauptstraße nicht zulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
- 2.1 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes darf nicht höher als 0,50 m über den Bezugspunkt *18m über NN* liegen.
- 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
- Die zulässige Grundflächenzahl im GE- und GE_E-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 80 von Hundert und bis einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,9 überschritten werden.
- 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauGB)
- 3.1 BAUWEISEN** (§ 22 BauNVO)
- Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.
- 4. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.1** Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - zu verwenden.
- 4.2** Bei der Nachpflanzung der Knicks sind standortgerechte, heimische Laubgehölze - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - zu verwenden. Dieser ist mindestens zweireihig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.
- 4.3** Die Fläche zum "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - zu bepflanzen.
- 5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)
- 5.1** Die Krautsaumstreifen sind als naturnahe Rasen-/ Wiesenfläche mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen einzusäen und extensiv zu unterhalten.
- 5.2** Die Grünflächen "Extensives Grünland", "Versickerungsmulde" und "Krautsaume" dienen als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan Nr. 32, 1. Änderung und Ergänzung und seiner 2. Änderung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.
- 6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
- 6.1 Einfriedigungen**
- Innerhalb des Plangebietes sind entlang der künftigen Grundstücksgrenzen je Grundstück mindestens 2m breite Pflanzstreifen mit einer mindestens zweireihigen Pflanzung aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.
- Fassadenbegrünung**
- Im GE- und GE_E-Gebiet sind fensterlose Wandflächen von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Anzupflanzen sind mindestens eine Ranke-, Schling- oder Kletterpflanzen je angefangener 2m Fassadenlänge.

PRÄAMBEL

Ausgerichtet im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel. 04521-7917-0).

225 204 103

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.10.2000. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Gesamtausgabe der Lübecker Nachrichten" am 22.10.2000 erfolgt.
- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.10.2000. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Gesamtausgabe der Lübecker Nachrichten" am 22.10.2000 erfolgt.
- 1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 31.10.2000 durchgeführt worden.
- 1c) Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.10.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1d) Die Gemeindevertretung hat am 12.10.2000 und am 29.03.2001 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 06.11.2000 bis zum 06.12.2000 während der Dienstzeiten nach § 5 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in der "Gesamtausgabe der Lübecker Nachrichten" am 22.10.2000 bekannt gemacht worden.
- 1f) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zuletzt am 18.09.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 1g) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung zuletzt in der Zeit vom 15.04.2003 bis zum 30.04.2003 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 06.04.2003 durch Abdruck in der "Gesamtausgabe der Lübecker Nachrichten" ostüblich bekannt gemacht worden. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- 1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung sind am 18.09.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und öffentlich bekannt gemacht worden.
- Ratekau, 12. Nov 03 | (Peter Brückel) - Bürgermeister -
- 2) Der katastermäßige Bestand am 28.08.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bezeichnet.
- Bad Schwartau, 24.11.2003 | (Heltel) - Öst. best. Verm.-Ing. -
- 3) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntzumachen.
- Ratekau, 28. Nov 03 | (Peter Brückel) - Bürgermeister -
- 4) Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die 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 03.11.03 durch Abdruck in der "Gesamtausgabe der Lübecker Nachrichten" ostüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebende Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erhebungsansprüche 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 mit dem 05.11.2003 in Kraft getreten.
- Ratekau, 05.11.2003 | (Peter Brückel) - Bürgermeister -

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32

für die Gebiete in Ratekau zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Gemeindestraße im Norden, des Weg Stückerbusch im Osten und Süden und der Landstraße L 309 im Westen.

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000
Stand: 18. September 2003

