

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEAUNGSPLANES NR. 50 DER GEMEINDE RATEKAU**

---

### VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB's (§ 13 Nr. 2 BauGB i.V. § 4 BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 Nr. 2 BauGB i.V. mit 3 (2) BauGB)  
ODER
- BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BÜRGER (§ 13 Nr. 2 BauGB)
- BESCHLUSS DURCH GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (1 und 3) BauGB)

### AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O      O S T H O L S T E I N  
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,      TEL: 04521 - 3110 + 7917-0 (GT)

## **Begründung**

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Gemeinde Ratekau für die Gebiete in Techau zwischen der Mühlenstraße, dem Rohlsdorfer Weg, einem Graben der Schwartau-Niederung bzw. zwischen der Mühlenstraße und der Bahnlinie Lübeck/Kiel;

### **1. Vorbemerkung**

#### **1.1 Rechtliche Bindung**

Für das Plangebiet gilt seit dem 31. August 1998 der Bebauungsplan Nr. 50. Auf Empfehlung des Bauausschusses der Gemeinde Ratekau vom 25. Mai 2000 soll die 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 erfolgen.

#### **1.2 Planungserfordernis**

Das ursprüngliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 50 bestand darin, eine homogene, dem Ort angepaßte städtebauliche Gestaltung im Neubaugebiet sicherzustellen. Daher erfolgte die Festsetzung eines entsprechend eng geschnürten städtebaulichen Gestaltungsrahmens.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, daß mehr gestalterischer Spielraum im Bereich der eigenen Grundstücke bei den Bürgern gewünscht ist. Auch haben sich die Holzhäuser auf dem Wohnungsmarkt etabliert. Gerade diese relativ preiswertere Bauweise ermöglicht jungen ortsansässigen Familien, überhaupt einen Hausbau finanzieren zu können. Es liegt im Interesse der Gemeinde, vor allem diese Zielgruppe zu fördern.

Daher besteht aus heutiger Sicht das planerische Ziel darin, die historischen dörfliche Struktur mit neuen Trends dort auf harmonische Art zu verbinden, wo es aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht vertretbar ist.

Das Plangebiet befindet sich abseits von den Hauptzufahrten von Techau. Bereits durch seine abgerundeten Baufluchten setzt es sich vom übrigen Dorf ab. Daher wird die Änderung der gestalterischen Festsetzungen in Ziffer 6 des Text-Teiles von Seiten der Gemeinde für städtebaulich vertretbar gehalten.

Die beabsichtigten Änderungen wirken sich nicht auf die Grundzüge des Bauleitplanes aus. Daher wird eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt.

## 2. Planung

Der Text-Teil, Ziffer 6 wird dahingehend geändert, daß:

- ⇒ Von der Festsetzung von Dachtypen abgesehen wird. Statt dessen erfolgt nur noch eine Eingrenzung bzw. Reduzierung der Dachneigung auf 35° bis 45°.
- ⇒ Die Dachmaterialien nur noch auf Pfannen eingeschränkt werden.
- ⇒ Zukünftig neben Ziegel als Wandmaterialien auch Putz und Holz zugelassen wird.
- ⇒ Auf farbliche Vorgaben der Fassadenfarben wird verzichtet. Gleichzeitig erhöht sich die Kombinationsfähigkeit von zwei Materialtypen auf 25%.
- ⇒ Auf die Vorgabe von Firstrichtungen verzichtet wird.
- ⇒ Nach der geänderten Baunutzungsverordnung können Garagen/Carports bis auf 3m an die Erschließungsstraße heran rücken. Dadurch verengt sich das Straßenbild erheblich. Zudem besteht die Gefahr, daß zukünftig die Garagen und Carports das städtebauliche Gesamtbild prägen werden und nicht mehr die Hauptbaukörper. Um diese städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu unterbinden, wird die Festsetzung neu aufgenommen, daß die Garagen und Carports in einem Abstand von mindestens 5,5m zur dazugehörigen Erschließungsstraße zu errichten sind.

- ⇒ Die Festsetzung zu Stellplätzen dahingehend geändert werden, daß bereits die für die Versiegelung von Stellplätzen und deren Zufahrten von der Gemeinde im gesamten Gemeindegebiet gewollten Materialtypen genannt werden.
- ⇒ Auf Festsetzungen zu den Einfriedungen zukünftig verzichtet wird, da sich gezeigt hat, daß dies recht schwer durch die Gemeinde umsetzbar ist.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ändern sich nicht. Daher führt die Änderung zu keinen ausgleichspflichtigen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

Alle weiteren Festsetzungen der Planzeichnung und des Text-Teiles, Ziffer 1 bis 5 des Bebauungsplanes Nr. 50 gelten unverändert fort. Auch die Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 treffen in allen Punkten weiterhin zu.

### 3. **Beschluß über die Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau 6. Juli 2000 gebilligt.

Ratekau, ..... 07. Juli 2000 .....



  
(Peter Brückel)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan gilt ab dem ..... 13.07.2000 .....