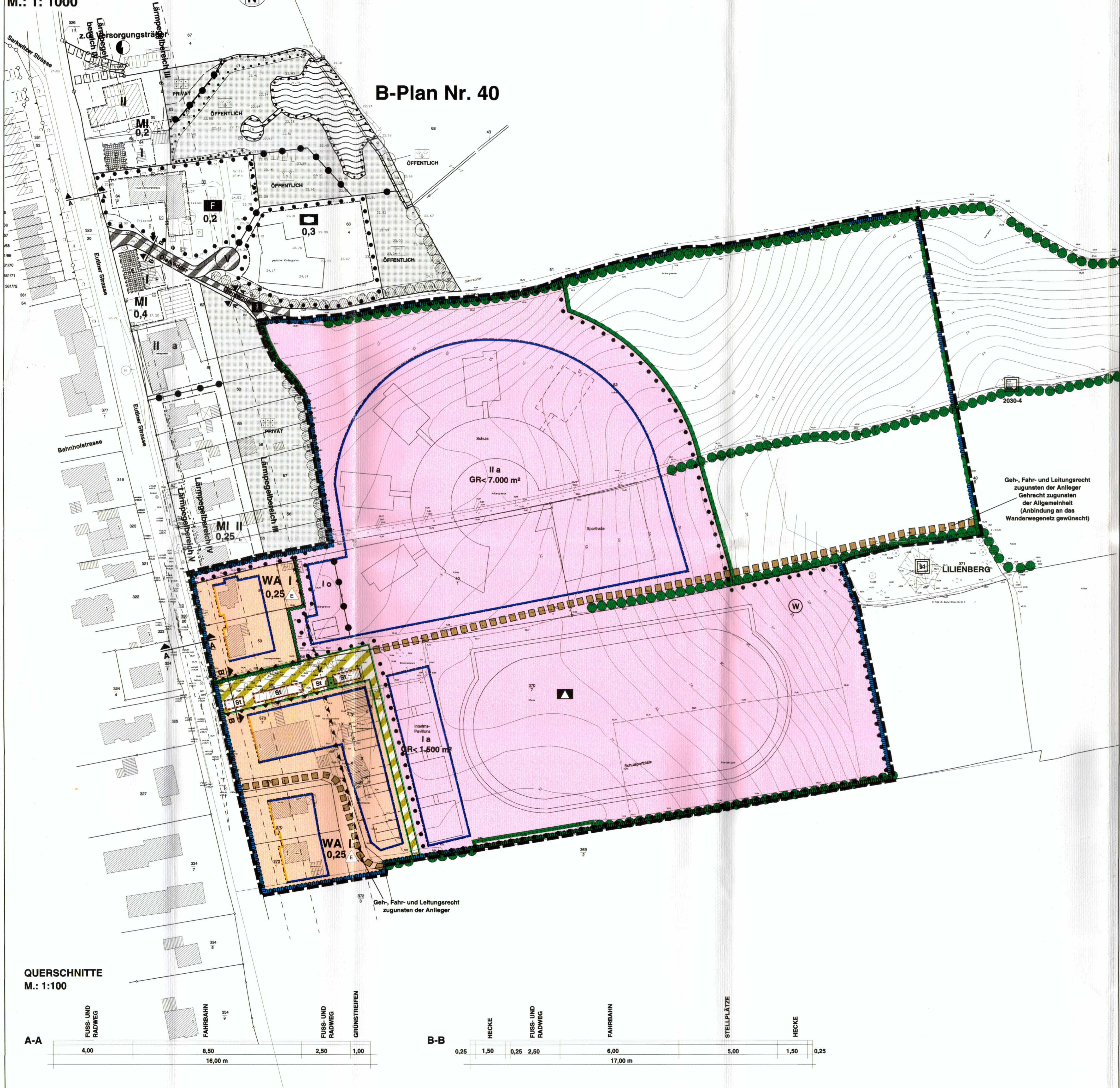


TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000

B-Plan Nr. 40



QUERSCHNITTE
M.: 1:100



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die BauNVO von 1990
- I. FESTSETZUNGEN**
- RECHTSGRUNDLAGEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1-11 BauNVO § 4 BauGB
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16,19 BauNVO
 - GR < 7.000 m² GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMASS IM JEWEILIGEN BAUFENSTER
 - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
 - BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
 - NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - ABWEICHENDE BAUWEISE
 - OFFENE BAUWEISE
 - BAULINIE
 - BAUGRENZE
- II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
- GEPLANTE BAULICHE ANLAGEN
 - VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
 - KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGE
 - VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
 - KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
 - FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
 - HÖHENLINIEN
 - IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
 - VORAUSSICHTLICHE NUTZUNG DER GEBÄUDE UND FREIANLAGEN
 - SICHTDREIECK
 - WASSERSCHONGEBIET
 - VORHANDENE KNICKS § 15b Abs. 1 LNatSchG
- III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN**
- § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHES, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANGEBOT
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
 - SCHULE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSMASSNAHMEN)**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 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
 - ANPFLANZEN VON HECKEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - SONSTIGE PLANZEICHEN
 - MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN VORKEHRUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - LÄRMPEGELBEREICH § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
 - STELLPLÄTZE
- IV. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN**
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ANLIEGER
 - GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ANLIEGER

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 ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs.3 Nr. 4-5 aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1, Nr.1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.
- 3. PRIVATE GRÜNLÄCHEN - ALLGEMEINES WOHNGEBIET**
- 3.1 EINFRIEDUNGEN MIT HECKEN**
- Im südlichen Teilgebiet sind an der östlichen Grenze der neuen Wohngrundstücke entlang der Erschließungsstraße geschrittene Hecken zu pflanzen. Ausgenommen davon sind die Grundstückszufahrten und -zugänge. Auf den Innenseiten der Hecken sind Maschendrahtzäune zulässig. Die Zäune dürfen die Höhe der Hecken nicht überragen. Zulässig sind zudem trocken aufgesetzte Feldsteinmauern. Die Heckenstreifen sind mindestens 50 cm breit anzulegen. Die Hecken sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen. -Pflanzenliste siehe Grünordnungsplan-
- 3.2 BAUMPFLANZUNGEN**
- Auf den unbebauten Grundstücksflächen ist pro Hausgrundstück je ein klein- bis mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum, auch Obstbaum, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, sofern keiner vorhanden ist. -Pflanzenliste siehe Grünordnungsplan-
- 4. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
- Für die neuen Baugrundstücke im südlichen allgemeinen Wohngebiet gilt folgende Festsetzung:
- 4.1 ZUFahrTEN**
- Stellplätze und deren Zufahrten sind mit Schotterrasen, Spurbahnen, Rasengittersteinen, großflügig verlegten Natursteinen oder wassergebundenen Oberflächen herzustellen.
- 5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB)
- Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Eine sporadische Mahd ist zulässig. (vergleiche Grünordnungsplan)
- 6. IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.1** Im Bereich des Lärmpegelbereiches III und IV (siehe Planzeichnung) ist die DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei dem Bau von Wohnungen zu berücksichtigen.
- 6.2** In den festgesetzten Lärmpegelbereichen IV und V sind Fenster von Aufenthaltsräumen zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R_{w, res} berücksichtigt werden müssen.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (vom 27.08.1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 21.10.1998) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.03.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 69 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet östlichen Ortsrand von Pansdorf, östlich der Eutinmer Straße bzw. der Bahnhofstraße und südlich des Olenrodders, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.03.2000. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" am 22.10.2000 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 20.02.2001 durchgeführt worden.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.10.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.10.2000 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 31.10.2000 bis zum 29.11.2000 während der Dienststunden nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besenken und Anträgen während der Auslegungfrist 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.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zuletzt am 29.03.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 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 23.02.2001 bis zum 23.03.2001 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besenken und Anträgen während der Auslegungfrist allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, zuletzt am 11.02.2001 durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.03.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, und die Begründung durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.04.2001 durch den Bürgermeister (Peter Brückel) bekannt gemacht.
- Der katastermäßige Bestand am 02.03.2001 der geographischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Bad Schwartau, 03.04.01
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen. Ratekau, 04.04.2001
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Auskunft erteilt, ist am 09.04.2001 durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht 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, Entscheidungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 09.04.2001 in Kraft getreten.

Ratekau, den 09. 04.2001

Peter Brückel
Bürgermeister

Peter Brückel
Bürgermeister

Peter Brückel
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 69

für das Gebiet am östlichen Ortsrand von Pansdorf, östlich der Eutinmer Straße bzw. der Bahnhofstraße und südlich des Olenrodders

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 29. März 2001

