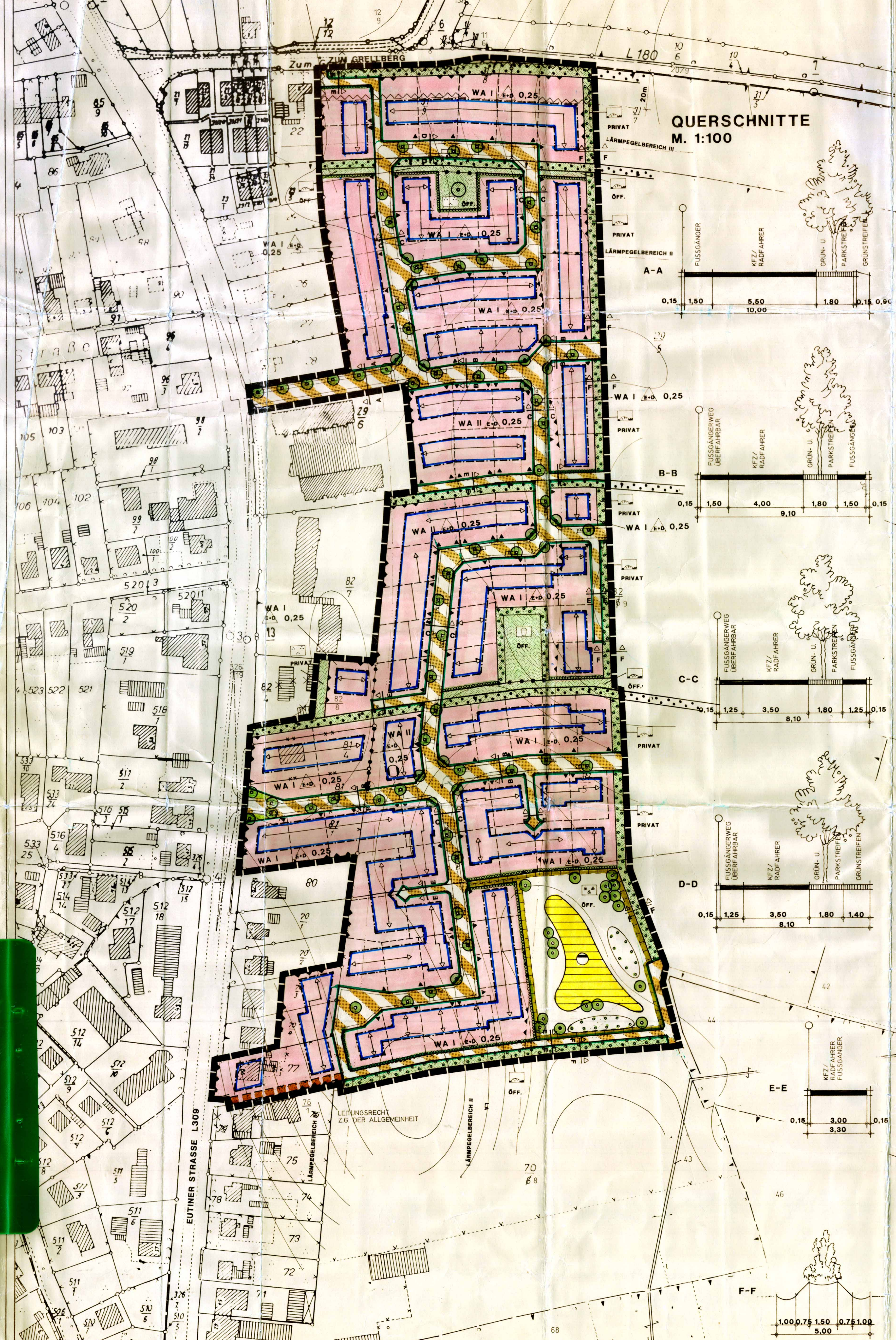


# BEBAUUNGSPLAN NR. 54, 1.ÄNDERUNG GEMEINDE RATEKAU

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M. 1:1000



QUERSCHNITTE M. 1:100

## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	GRANZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 19 BauNVO
	0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL	
	II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	▲ NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG	
	BAUGRENZE	
	→ FÜRSTICHTUNG	
	VERKEHRSLINIEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBLDGRENZLINIE	
	VI REKTIFIZIERTE FLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	▲ LINIENHALTEN	
	V VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH	
	P OFFENTLICHE PARKPLÄTZE	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN (SAMMELAUSGLEICH)	
	PARKANLAGE (SAMMELAUSGLEICH)	
	SPIELPLATZ	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SAMMELAUSGLEICH)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (SAMMELAUSGLEICH)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	SUKZSSIONSFLÄCHE	
	KNICKSCHUTZSTREIFEN	
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN (SAMMELAUSGLEICH)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ANPFLANZEN VON HECKEN (SAMMELAUSGLEICH)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und Abs. 6 BauGB
	LÄRMPELGELEICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGE	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	HÖHENLINIEN	
	SICHTDREIECKE	
	BÖSCHUNGEN	
	III. NACHRICHTLICHE MITTELUNGEN	§ 9 Abs. 6 BauGB
	VORHANDENE KNICKS	§ 15b Abs. 1 LNatSchG
	ANBAUVERBOTSZONE	§ 29 Abs. 1 StrVG

## TEIL B: TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990

- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - TRAUFGHÖHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 19 BauNVO)  
**TRAUFGHÖHE**  
Für die WA-I-Gebiete beträgt die Höchstgrenze der Traufhöhe 3,80 m und für die WA-II-Gebiete 7,00 m jeweils über Oberkante Erdgeschosßboden.
- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser 250 m<sup>2</sup>.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)  
Die Erdgeschosßbodenhöhe der Gebäude darf im Plangebiet nicht mehr als 0,6 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vertritt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudetrift.
- NEBENANLAGEN** (§ 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)  
Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Innerhalb des Lärmpegelbereichs (I) s. Planzeichnung) nach DIN 4109 sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zu berücksichtigen.
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
7.1 Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind im Sinne der Planzeichnung Einzelbäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
für das Profil A und F z. B. Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) für das Profil C-Nord z. B. Mehlbeere (Sorbus intermedia) für das Profil C-Süd z. B. Vogelkirsche (Prunus avium "Plena").  
7.2 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der Systemskizze (Querschnitt F-F) anzulegen. Kirschweiden sind mindestens dreireihig mit einreihigen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.  
7.3 Nicht bebauete Grundstücksstellen sind zu begrünen. Auf den Wohnbauflächen ab 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.  
7.4 In der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - ist je 250 m<sup>2</sup> ein heimischer standortgerechter Laubbau (Stammumfang mind. 16 cm in einem Meter Höhe vorzusäen), wobei eine Konzentration in den Randbereichen sicherzustellen ist.  
7.5 Die Regenrückhaltebecken sind naturnah und landschaftsgerecht zu gestalten.
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)  
Die Sukzessionsflächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein großkroniger Laubbau (Stammumfang mind. 16 cm in einem Meter Höhe) zu pflanzen. Die erforderlichen Anlagen und Einrichtungen zur Abführung des anfallenden Oberflächenwassers wie Versickerungsmulden, Regenrückhaltebecken und ihre Zufahrten sind naturnah auszubilden.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO)
- DACHFORMEN DER WOHNGEBÄUDE**  
Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zulässig.
- MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE**  
Dächer: Ziegel- bzw. Betonplatte naturrot  
Gipsrot-Ziegel sind nicht zulässig.  
Außenwände: Rote bis rotbraune Ziegel- und Holz-Konstruktionsbauweise mit Deckelschalung.  
Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 20% der Außenwandflächen zulässig.
- GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**  
Für Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude zu verwenden.
- STELLPLÄTZE**  
Stellplätze und deren Zufahrten sind aus breitflügig verlegtem oder versickerungsfähigem Pflaster herzustellen.
- EINFRIEDRUNGEN**  
Im Plangebiet sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche als Feldsteinmauern sowie als Hecken aus Laubgehölzen wie z. B. Rot-Buche, Fagus sylvatica, Hainbuche, Carpinus betulus, Liguster, Ligustrum vulgare zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun gesetzt werden.

## PRÄAMBEL

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.07.1998 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Ratekau für ein Gebiet in Pansdorf östlich der L 309, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.07.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Gesamtausgabe der „Lübecker Nachrichten“ am 22.03.98 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 31.03.98 bis zum 05.05.98 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.03.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.03.98 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 31.03.98 bis zum 05.05.98 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 22.03.98 in der Gesamtausgabe der „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekanntgegeben worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.07.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.07.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 01.07.98 gebilligt.  
Ratekau, 02. Juli 98  
 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 01.07.1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Bard Schwartau, 31.07.1998  
 - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit auf  
Ratekau, 11. Aug. 98  
 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan ist am 01.07.1998 von der Gemeinde als Satzung beschlossen worden. Die Durchführung des Planverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16. Aug. 98 in der Gesamtausgabe der „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, §§ 4 Abs. 3 und 4 GO) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem am 17. Aug. 98 Kraft getreten.  
Ratekau, 18. Aug. 98  
 Bürgermeister

## SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 54

für ein Gebiet in Pansdorf östlich der L 309

## ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000

Stand: 01.07.1998

