

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE RATEKAU

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



TEIL B: TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - VERBRAUCHERNAHE VERSORGUNG - (§ 11 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Einzelhandelsbetrieben zur verbrauchernehe Versorgung der Bevölkerung mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 2.900 m².

(2) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind zulässig:

- 1. Ein Vollsortimenter/ großflächiger Einzelhandelsbetrieb bis zu 1.550 m² Verkaufsfläche mit den Kernsortimenten
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Gesundheit und Körperpflege
- 2. Ein Discountmarkt/ großflächiger Einzelhandelsbetrieb bis zu 950 m² Verkaufsfläche und den Kernsortimenten
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Gesundheit und Körperpflege
- 3. Einzelhandelsbetriebe bis 400 m² Verkaufsfläche mit den Kernsortimenten
 - Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
 - Baby- / Kinderartikel
 - Bekleidung
 - Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltungselektronik/ Computer, Elektrohaushaltswaren
 - Foto / Optik
 - Spielwaren, Sportartikel
 - Drogerie
 - Tiernahrung
- 4. Dienstleistungsbetriebe

Die Summe der in Absatz 1 genannten Verkaufsfläche darf nicht überschritten werden.

(3) Nicht zulässig sind Apotheken.

2. MAB DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 BauGB)

Für technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Solaranlagen) darf die festgesetzte max. Gebäudehöhe um bis zu 2,50 Meter überschritten werden.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 220 % überschritten werden, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,89.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 bis 23 BauNVO)

3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BauNVO)

Im Mischgebiet sind Außerenterrassen außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. MINDESTGRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes im Sondergebiet beträgt 10.000 m².

5. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Neben den in § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nebenanlagen sind im Sondergebiet bis zu 2 Abstellboxen für Einkaufswagen mit je 5,00m x 2,50m Größe zulässig.

6. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Das im Sondergebiet und WA-Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

b) Die Flächen der Feuerwehrzufahrt einschließlich Wendepplatz und Bewegungsfäche sind als Schotterterrassen anzulegen und zu begrünen.

c) Die Fassadenflächen im Sondergebiet sind gemäß Planzeichnung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. In den Fassadenflächen sind mindestens 10 Brut- und Ruhemöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter sowie Schwalben und Fledermäuse zu schaffen.

7. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

a) Die Stellplatzflächen des Sondergebietes sind durch Baumreihen aus standortgerechten Bäumen einer Baumart gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzstreifen sind zusätzlich auf der gesamten Länge flächig mit heimischen Hecken zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

b) Die Lärmschutzwand an der Rosenstraße ist flächenhaft zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand zu den Stämmen benachbarter Bäume darf zwei Meter nicht unterschreiten. Streifenfundamente sind nicht zulässig.

c) Die mit P1 bezeichneten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

d) Die mit P2 bezeichneten Flächen sind flächenhaft mit heimischen Heckenpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

e) Die mit P3 bezeichneten Flächen sind mit heimischen Sträuchern oder Heckenpflanzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung ist auf einer Verwaltung anzulegen.

f) Die mit P4 bezeichneten Flächen sind als Rasenflächen zu erhalten.

8. ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In dem im Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Lärmpegelbereich sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile müssen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989, mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. R'w,res	Büroräume erf. R'w,res
LPB IV	40 dB	30 dB

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R'w,res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989).

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist im Lärmpegelbereich IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

9.2 Lärmschutzwände

Die Lärmschutzwände müssen ein Flächengewicht an der dünnsten Stelle von mindestens 15 kg/m² aufweisen. Die zur Rosenstraße weisende Seite der Lärmschutzwände muss schallabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von mindestens 8 dB ausgebildet werden.

9.3 Anlieferungsrampen

Die Anlieferungsrampen der Einkaufsmärkte sind einzuhausen mit einem Schalldämm-Maß der Wände und der Decke von R'w: 25 dB und schallabsorbierender Unterdecke (mittlerer Schallabsorptionsgrad > 0,7). Die Einhausungen sind so zu dimensionieren, dass sie die Anlieferungsfahrzeuge vollständig aufnehmen.

10. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 84 Landesbauordnung S-H)

10.1 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen im Sondergebiet müssen sich auf den Traufen- und Giebelbereich der Fassaden beschränken, sofern sie nicht der Beschilderung dienen. Fahnenmasten sind im Plangebiet unzulässig. Im Baufenster "Werbeanlage" ist ein max. 3,00 Meter hohes und 1,80 Meter breites Werbeschild zulässig.

10.2 WANDHÖHE

Die Wandhöhe (oberer Abschluss der Wand) im Sondergebiet darf in den Bereichen mit zeichnerisch festgesetzter Fassadenbegrünung 27,90 m über Normal Null (NN) nicht überschreiten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.09.2010 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Ortsmitte Ratekau" für das Gebiet der ehemaligen Gärtnerei südlich der Rosenstraße, rückwärtig der "Blücher-Passage", westlich der Hauptstraße einschließlich der Einmündung der Poststraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.03.2010 sowie des ergänzenden Beschlusses zum Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 07.10.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.09.2010 durch Bereitlegung im Internet. Der Hinweis auf die Bereitlegung im Internet unter www.ratekau.de erfolgte am 17.09.2010 in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe". Die ortsübliche Bekanntmachung des ergänzenden Beschlusses zum Aufstellungsbeschluss vom 25.03.2010 erfolgte am 20.10.2010 durch Bereitlegung im Internet. Der Hinweis auf die Bereitlegung im Internet unter www.ratekau.de erfolgte am 20.10.2010 in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe".
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Dorfschaftsversammlung am 27.09.2010 und einer Auslegung vom 28.10.2010 bis zum 11.11.2010 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 23.06.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2010 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 12.01.2011 bis zum 14.02.2011 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch und Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.30 Uhr bis 18.00 Uhr, Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 04.01.2011 durch Bereitlegung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitlegung im Internet unter www.ratekau.de wurde am 04.01.2011 in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" hingewiesen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 17.12.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.03.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Informationen haben zuletzt in der Zeit vom 16.03.2011 bis zum 30.03.2011 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch und Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.30 Uhr bis 18.00 Uhr, Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 08.03.2011 durch Bereitlegung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitlegung im Internet unter www.ratekau.de wurde am 08.03.2011 in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" hingewiesen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 14.04.2011 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zum geänderten Entwurf erneut öffentlich bekannt gemacht. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastrermäßige Bestand am 16.02.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Bad Schwartau, 09.04.2011
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.04.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.04.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und mit Begründung durch einfachen Beschluss öffentlich bekannt gemacht. Ratekau, 09.04.2011
- Die vorhabenbezogenen Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. Ratekau, 09.04.2011
- Der Hinweis auf die Bereitlegung der Satzung im Internet unter www.ratekau.de wurde am 09.04.2011 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" ortsüblich bekannt gemacht. Der Beschluss der Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde am 20.04.2011 im Internet unter www.ratekau.de bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 15 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche 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 tritt mit dem Datum, zu dem sie in Kraft getreten. Ratekau, 20.04.2011

PLANZEICHEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ALLGEMEINE WOHNGBIETE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch)
	MISCHGBIETE	§ 6 BauNVO
	SONSTIGE SONDERGBIETE - VERBRAUCHERNAHE VERSORGUNG	§ 11 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	§ 16 BauNVO
	GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMASSE	
	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMAL NULL	
	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN	
	WANDHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	ABWEICHENDE BAUWEISE	§§ 22 und 23 BauNVO
	GRUNDFLÄCHENZAHL	
	BAUGRENZE	
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSGRÜN	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
V	VERKEHRSBERUHIGUNG	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATORENSTATION)	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
	GEHÖLZFLÄCHEN	
	LÄRMSCHUTZWALL/ LÄRMSCHUTZWAND	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	
	BEZEICHNUNG	
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	FASSADENBEGRÜNUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	LÄRMSCHUTZWAND/LÄRMSCHUTZWALL	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	STELLPLÄTZE	
BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO
	SATTELDACH	
	DACHNEIGUNG	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEGINNUNGEN	
	HÖHENPUNKTE	
	BÖSCHUNGEN	

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

"Ortsmitte Ratekau"
für das Gebiet der ehemaligen Gärtnerei südlich der Rosenstraße, rückwärtig der "Blücher-Passage", westlich der Hauptstraße einschließlich der Einmündung der Poststraße

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 14. April 2011

