

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE RATEKAU

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.03.2015 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4 für das Gebiet nördlich der Sarkwitzer Straße und westlich der Ortschaft Pansdorf "ehemaliges Kalksandsteinwerk", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt, Natur, Energie und Bauen vom 14.02.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" am 08.01.2014 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 16.01.2014 bis zum 31.01.2014 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 11.12.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen hat am 06.03.2014 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 07.07.2014 bis zum 08.08.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" am 27.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 01.07.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ratekau, den 01.04.2015



(Thomas Keller)
-Bürgermeister-

- Der katastermäßige Bestand am 18.03.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau den 26.03.2015



(Helten)
-Öffentl. bestellter Verm.-Ing.-

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 10.12.2014/19.03.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.01.2015 bis zum 26.01.2015 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 03.01.2015 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.03.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Ratekau, den 01.04.2015



(Thomas Keller)
-Bürgermeister-

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratekau, den 01.04.2015



(Thomas Keller)
-Bürgermeister-

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die 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, sind am 03.04.2015 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GG wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 03.04.2015 in Kraft getreten.

Ratekau, den 03.04.2015



(Thomas Keller)
-Bürgermeister-

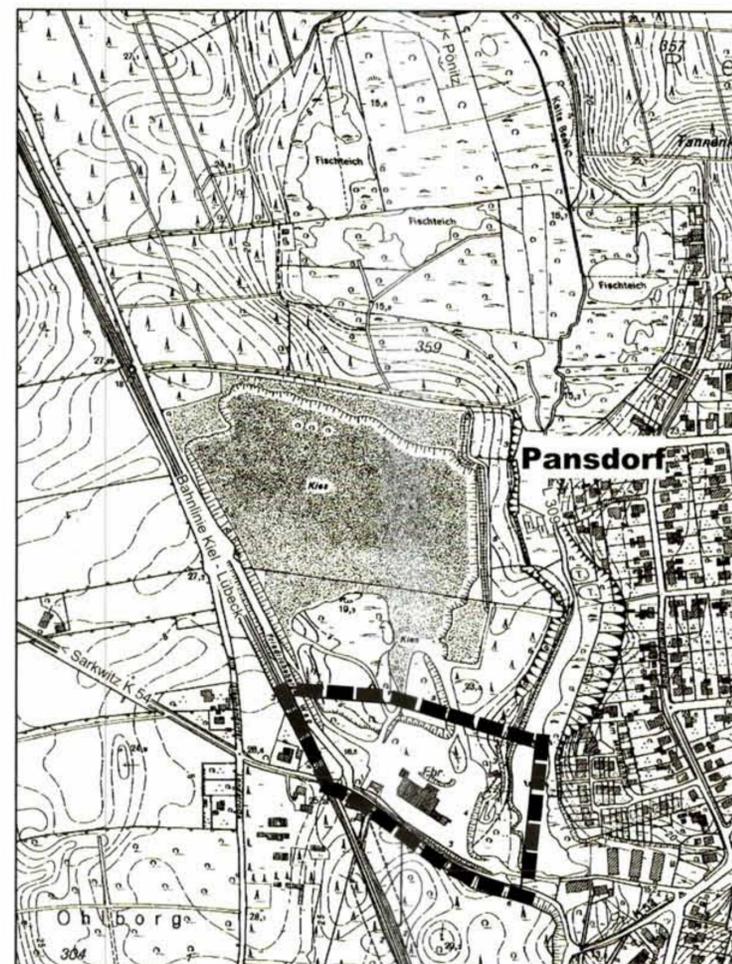
SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

nördlich der Sarkwitzer Straße und westlich der Ortschaft Pansdorf "ehemaliges Kalksandsteinwerk"

ÜBERSICHTSPLAN

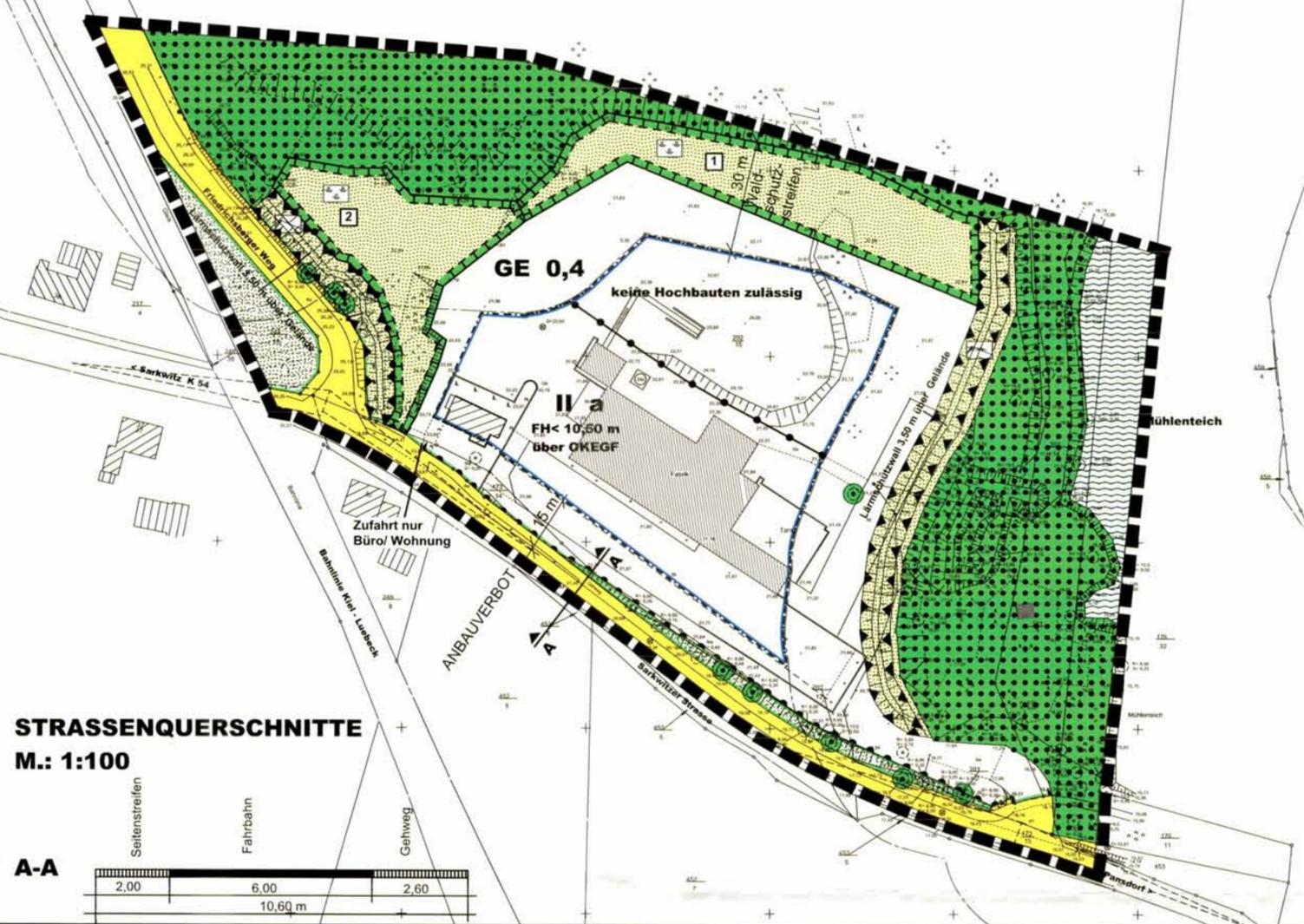
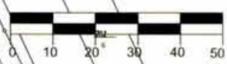
M 1: 5.000

Stand: 19. März 2015



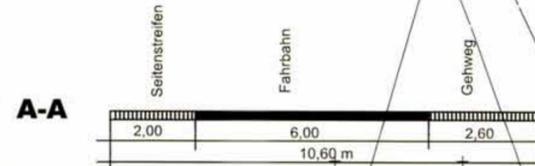
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



STRASSENQUERSCHNITTE

M.: 1:100



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1 - 11 BauNVO § 8 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II §§ 1 - 11 BauNVO § 8 BauNVO

FH < 10,50m über OK EGF § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 16 - 21a BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

STRAßENVERKEHRSLÄCHEN

VERKEHRSGRÜN

EINFAHRT/ AUSFAHRT

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

SUKZESSIONSFLÄCHE

IMMISSIONSGRÜN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER GRÜNFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

WASSERFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

FLÄCHEN FÜR WALD

§ 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. 20 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

BEZEICHNUNG DER MAßNAHME

SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

ERHALTUNG VON BÄUMEN

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 1 - 11 BauNVO

§ 8 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 - 21a BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZE

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

SICHTDREIECKE

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

WALDSCHUTZSTREIFEN § 24 LWaldG

ANBAUFREIE ZONE - 15 m ZUR KREISSTRASSE- § 29 StrWG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

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

1.1 GEWERBEGEBIETE (§ 8 BauNVO)
Die in § 8 Abs. 2 Nr. 3. und Nr. 4 BauNVO aufgeführten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
(1) Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Abstell-, Lager- und Rangierflächen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
(2) Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt zu versiegelten Fläche von maximal 0,8 überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Abstell-, Lager- und Rangierflächen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Auf der mit Ziffer 1 festgesetzten Fläche ist ein Saumstreifen zum Wald zu entwickeln. Die Fläche ist zum Gewerbegebiet einzuzäunen.
(2) Die mit Ziffer 2 festgesetzte Fläche ist zu einer Trocken-/Magerrasenfläche zu entwickeln und zum Gewerbegebiet einzuzäunen.