

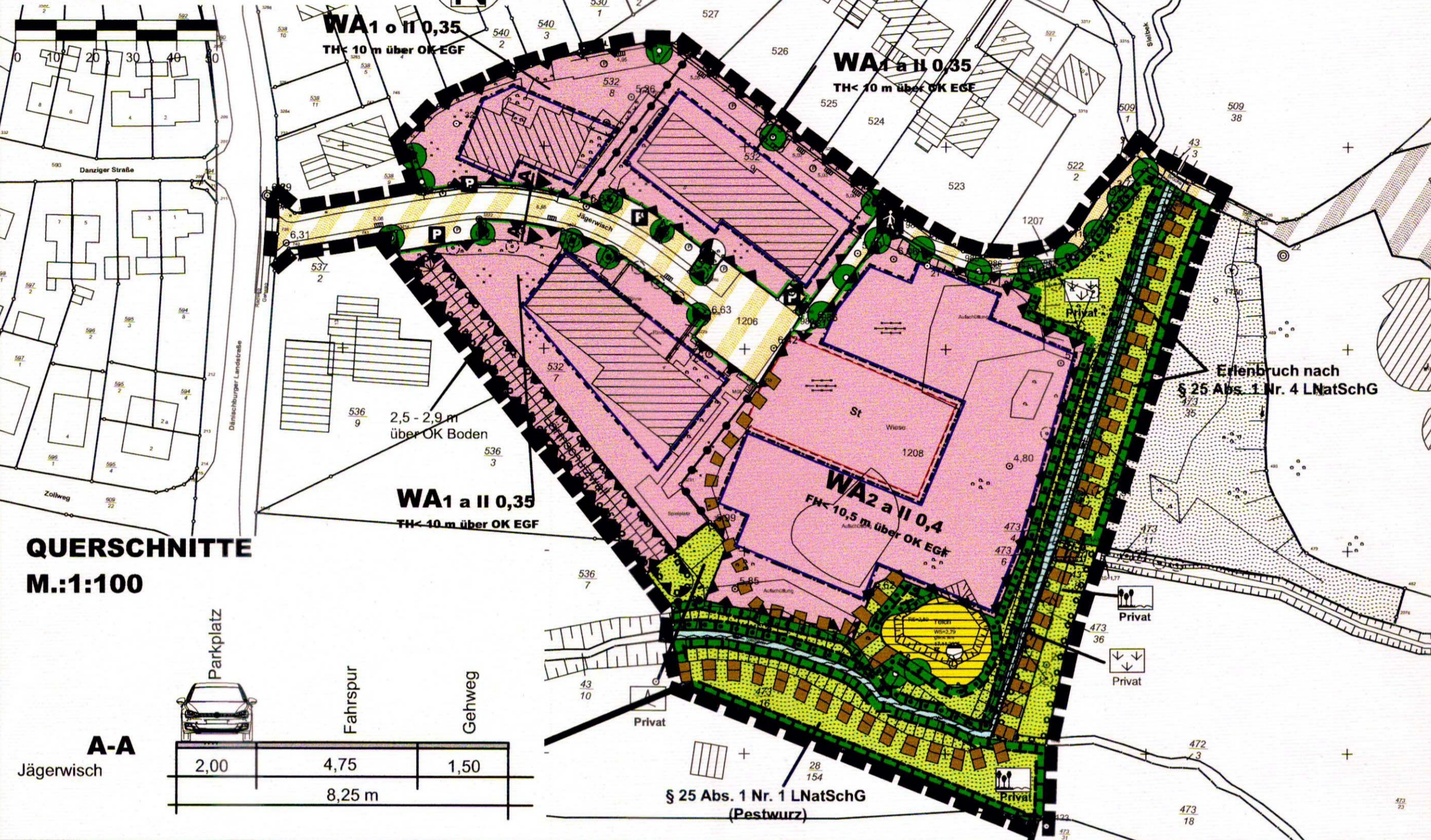
BEBAUUNGSPLAN NR. 46, 2. ÄNDERUNG DER GEMEINDE RATEKAU

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plb-oh.de



TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
0,35	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	§ 19 BauNVO
TH < 10,0 m über OK EGF	MAXIMALE TRAUFGHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN	§ 20 BauNVO
FH < 10,5 m über OK EGF	MAXIMALE FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN	§ 18 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
a	BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	ABWEICHENDE BAUWEISE	§§ 22 und 23 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN		
o	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
o	FUSSWEG	
P	PARKPLATZ	

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIEßLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
o	FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
o	ABWASSER - REGENRÜCKHALTEBECKEN/LÖSCHWASSERTEICH	
o	TRAFOSTATION	

GRÜNFLÄCHEN		
o	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
o	SUKZESSIONSFLÄCHE	
o	MEHRZWECKPLATZ	
o	UFERSCHUTZSTREIFEN	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		
o	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
o	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
o	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
o	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
o	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN		
o	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
St	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

o	MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU GUNSTEN DES WASSER- UND BODENVERBANDES ZU BELASTENDE FLÄCHEN (INANSPRUCHNAHME DER BEFAHRBARKEIT NUR BEI AKUTER GEFAHRENABWENDUNG)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
----------	---	-------------------------

o	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSUNTERNEHMEN UND RETTUNGSWESEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
o	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN VORKEHRUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
o	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
o	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
o	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21 a BauNVO)
 - 1.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)

Im WA1-Gebiet darf die zulässige Grundfläche mit Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,7 überschritten werden.

Im WA2-Gebiet darf die zulässige Grundfläche mit Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.
 - 2. BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
 - 3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Im WA-1-Gebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 1,30 m über der zugehörigen bebauungsplanmäßigen Straßenhöhe liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Straßenhöhe und straßenseitiger Gebäudeseite.
 - Im WA-2-Gebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht mehr als 0,40 m über der zugehörigen Straßenverkehrsfläche (Wendeanlage an der Grundstücksgrenze) liegen.
 - 4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Das Ufer ist mit einer Neigung von 1:5 bis 1:10 anzulegen. Der tiefste Punkt soll mindestens 2 m betragen.
 - 5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 - Für die festgesetzten Einzelbäume sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.
 - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische, standortverträgliche Laubgehölze zu pflanzen. Das Aufkommen einer Krautschicht ist zuzulassen. Dort vorhandene Gehölze sind zu erhalten.
 - Fassaden von Parkpaletten sind in einem Abstand von höchstens 7,5 m mit standortgerechten Kletterpflanzen einzugrünen. Die Kletterpflanzen sind mit Hilfe von Pergolen bis auf die obere Ebene zu ziehen.
 - 6. IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 24 BauGB)
 - Im Plangebiet müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen hinsichtlich der Schalldämmung einem erf. R_wres von 35 dB genügen (Hinweis: DIN 4109 Ausgabe 1989, Tabelle 8). Die Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile von Schlaf- und Kinderzimmern erhöht sich um 5 dB. Vollständig von der A 226 abgewandte Gebäudeseiten sind von den Festsetzungen ausgenommen.
 - Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissgestaltung keine Fensterbelüftung an Gebäudeseiten ohne Anforderungen an den passiven Schallschutz zulässt.
 - Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.
 - 7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

Dächer der Hauptbaukörper

Im WA1-Gebiet sind nur Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

Im WA2-Gebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 10° - 20° zulässig.

Hinweis: Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Ratekau, Bäderstraße 19, 23626 Ratekau, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.03.2016 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Jägerwisch“ für das Gebiet in Sereetz, nördlich der Autobahn A 226, westlich der Luxemburger Straße und Am Wiesengrund, südlich des Elchweges und östlich der Dänischburger Landstraße, 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 21.05.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" am 17.09.2015.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 25.09.2015 bis zum 09.10.2015 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 15.09.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen hat am 19.11.2015 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 10.12.2015 bis zum 11.01.2016 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch und Freitag von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Dienstag von 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:30 Uhr bis 18:00 Uhr sowie Donnerstag von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 15:30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist 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 02.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 26.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Ratekau, den 22.04.2016
 (Thomas Keller)
 -Bürgermeister-
- Bad Schwartau, den 25.04.2016
 (Hellen)
 -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-
- Ratekau, den 10.05.2016
 (Thomas Keller)
 -Bürgermeister-
- Ratekau, den 10.05.2016
 (Thomas Keller)
 -Bürgermeister-
- Ratekau, den 12.05.2016
 (Thomas Keller)
 -Bürgermeister-

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 46 "JÄGERWISCH"

für das Gebiet in Sereetz, nördlich der Autobahn A 226, westlich der Luxemburger Straße und Am Wiesengrund, südlich des Elchweges und östlich der Dänischburger Landstraße

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 17. März 2016

