

BEBAUUNGSPLAN NR. 92 DER GEMEINDE RATEKAU

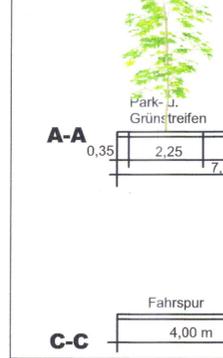
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



QUERSCHNITTE

M.:1:100



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES** § 9 Abs. 7 BauGB
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO
 - WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß
 - II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
 - BAUGRENZE**
 - NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG**
 - OFFENE BAUWEISE**
- VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - STRAßENBEGRENZUNGSLINIE**
 - STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN**
 - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
 - VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH**
- GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - GRÜNFLÄCHEN**
 - HAUSGARTEN**
 - GEHÖLZPFLANZUNG**
 - GRÜNLAND**

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- 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
- BEZEICHNUNG DER MAßNAHMENFLÄCHE**
- ERHALTUNG VON BÄUMEN** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 - UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND**
 - MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN FLURSTÜCK 649/8 UND GEMEINDE** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN ENTSORGUNGSTRÄGER** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - ABGRENZUNG DER LÄRMPPELBEREICHE**
 - UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DENEN BEBAUUNG BESONDERE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMÄßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND** § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG**

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN**
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN**
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN**
- HÖHENLINIEN**
- BÖSCHUNGEN**
- ZAUN, VORHANDEN**
- KÜNTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN**
- IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE**
- MÖGLICHE BAUMSTANDORTE**
- MÜLLSAMMELPLATZ**

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

- GESCHÜTZTES BIOTOP** § 21 LNatSchG § 30 BNatSchG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2017

- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 -21 BauNVO)
 - 1.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
 - Die Traufhöhe (Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut) und die Firsthöhe der Gebäude dürfen 4,10 m und 10,30 m über Oberkante Erdgeschossfußboden bei zulässiger eingeschossiger Bebauung nicht überschreiten.
 - Bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung beträgt die max. zulässige Firsthöhe 13 m über Oberkante Erdgeschossfußboden.
 - 1.2 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE, GRUNDFLÄCHENZAHL** (§19 BauNVO)
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 von Hundert überschritten werden.
 - 2. MINDESTGRÖÖRE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhausbebauung 500 m² und je Doppelhaushälfte 290 m².
 - 3. GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBAUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO - soweit es sich um Gebäude handelt - und überdachte Stellplätze und Garagen müssen von der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00 m Stauraum - zugleich zusätzlicher Stellplatz - einhalten.
 - 4. ANZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Je Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig. Dieses gilt nicht für das WA-II-Gebiet.
 - 5. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Hinweis: Arten und Pflegemaßnahmen entsprechend Umweltbericht)
 - 5.1 WIEDERHERSTELLUNG GRÜNLAND**
 - Die mit Ziffer 1 festgesetzte Fläche ist als einschüriges Feuchtgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die vorhandenen Röhrichtflächen sind in die Mahd mit einzubeziehen. Durch Sukzession entstandene Gehölzflächen im südlichen Rand sind ebenfalls als Grünland zu entwickeln. Die Errichtung von Unterständen, Wegen etc. ist nicht zulässig. Vorhandene bauliche Anlagen sind zurückzubauen und als Grünland zu entwickeln. Entlang der mit Ziffer 2 festgesetzten Fläche zur Entwicklung der Eingrünung sind in einem 5 m breiten Streifen ausnahmsweise an einer Stelle Maßnahmen, die zur Ableitung und Versickerung des Regenwassers dienen zulässig. Auf einer Fläche von max. 20 m² ist hier außerdem die Anlage einer flachen Mulde zur Regenwasserversickerung zulässig.
 - 5.2 ENTWICKLUNG EINGRÜNUNG**
 - Auf der mit Ziffer 2 festgesetzten Fläche ist eine naturnahe Gebüschpflanzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind hier nicht zulässig. Die Geländeneigung ist über eine unbefestigte Böschung abzufangen und durch die Bepflanzung zu sichern. Zwischen Gartengrundstück und der mit Ziffer 2 festgesetzten Fläche ist ein ortsfester mind. 1 m hoher Zaun dauerhaft zu errichten.
 - 5.3 ERHALT UND ENTWICKLUNG FELDGEHÖLZFLÄCHEN**
 - Auf der mit Ziffer 3 festgesetzten Fläche sind vorhandene Bäume und Anpflanzungen auf Dauer zu erhalten und bei Bedarf in der festgesetzten Größe zu erweitern. Es sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Die Ablagerung von Boden, Grünchnitt, Müll etc. ist auf diesen Flächen nicht zulässig. Vorhandene Befestigungen (auch Wege) sind zurückzubauen und zu bepflanzen.
 - 5.4 VERSICKERUNG**
 - Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Im WA-Gebiet mit zulässiger Zweigeschossigkeit ist auch die Ableitung in die westlich gelegene Grünfläche zulässig.
 - 6. BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - (1) Im Plangebiet sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz).** Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:
 - Lärmpegelbereich III: erf. R' w.res= 35 dB(A) (Wohnräume), erf. w.res=30 dB(A) (Büroräume)
 - Lärmpegelbereich IV: erf. R' w.res= 40 dB(A) (Wohnräume), erf. w.res=35 dB(A) (Büroräume) (Hinweis: Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 in der aktuellen Fassung.)
 - (2) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Schutzvorkehrungen sind bei für zum Schlafen genutzten Räumen schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.**
 - (3) Im WA-II-Gebiet sind ungeschützte Außenwohnbereiche nur an den larmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.**
 - (4) Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudeseiten geringere Beurteilungspegel resultieren.**
 - 7. ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) (Hinweis: Arten entsprechend Umweltbericht)
 - 7.1 BAUMPFLANZUNGEN**
 - (1) In den Erschließungsstraßen sind mind. 10 heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.** Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 10 m² unversiegelt zu lassen und mit Bodendeckern zu begrünen.
 - (2) Je 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein einheimischer Laubb Baum mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160 - 180 cm und einem Stammumfang ab 7 cm zu pflanzen.**
 - 7.2 ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN**
 - Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - 8. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)
 - Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage und nicht tiefer liegen.
 - Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.
 - In den Bereichen, deren Geländehöhe tiefer als 3,0 m über Normalhöhennull (NHN) liegt, müssen Räume mit gewerblicher Nutzung und Verkehrs- und Flugwege eine Mindesthöhe von 3,0 m ü. NHN aufweisen. Räume mit Wohnnutzung und für die Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen eine Mindesthöhe von 3,5 m ü. NHN aufweisen.
 - 9. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
 - DÄCHER DER HAUPTANLAGEN**
 - Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer und Walmdächer mit Dachneigungen von 20° bis 45° zulässig.
 - Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
 - AUßENWÄNDE DER HAUPTANLAGEN**
 - Für Außenwände sind Ziegel, Holz (Deckelschalung) und Putz zulässig. Mit anderen Materialien sind Teilflächen bis zu 25 % der Außenwandflächen möglich. Dabei ist die Fläche zu einem Drittel mit einzurechnen.
 - EINFRIEDUNGEN**
 - Zu den Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen nur Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen sowie als Natursteinmauern mit einer Höhe bis zu 70 cm zulässig.
 - ZUFahrTEN**
 - Stellplätze und deren Zufahrten sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.
 - SICHTSCHUTZWÄNDE**
 - Sichtschutzwände sind in Holz- oder Metallkonstruktionen mit einer Länge bis zu 5,00 m und einer Höhe bis zu 2,00 m je Wohngebäude zulässig.

HINWEISE / VERMERKE

- 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.
- Teile des Plangebietes liegen in einem Hochwasserrisikogebiet gem. § 73 WHG.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbaurordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.04.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 92 für ein Gebiet in Sereetz, westlich der Mühlenstraße, südlich der Lübecker Straße und östlich der Schwartaueiederung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Verfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt, Natur, Energie und Bauen vom 24.05.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ am 15.12.2015. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.12.2015 bis zum 22.01.2016 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 14.12.2015 und 15.12.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen hat am 22.02.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und die 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 27.04.2018 bis zum 28.05.2018 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Freitag 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr; Dienstag 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.30 Uhr bis 18.00 Uhr; Donnerstag 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.04.2018 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuflegenden Unterlagen wurden unter www.ratekau.de und www.b-planservices.de/server/ratekau/karte ins Internet eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 25.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Ratekau, den 11.10.2019
 (Thomas Keller) -Bürgermeister-
- Es wird bescheinigt, dass alle am 13.08.2018 im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen erhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
 Bad Schwartau, den 14.10.2019
 (Thomas Keller) -Bürgermeister-
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.04.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitglieder der Gemeindevertretung am 01.04.2019 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuflegenden Unterlagen wurden unter www.ratekau.de und www.b-planservices.de/server/ratekau/karte ins Internet eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 25.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Ratekau, den 28.10.2019
 (Thomas Keller) -Bürgermeister-
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 Ratekau, den 28.10.2019
 (Thomas Keller) -Bürgermeister-
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 19.04.2018 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Vertretung von Vertretern und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erfriessen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Inhalt: „Satzung Nr. 92/2019...“ in Kraft getreten.
 Ratekau, den 30.10.2019
 (Thomas Keller) -Bürgermeister-

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 92

für ein Gebiet in Sereetz, westlich der Mühlenstraße, südlich der Lübecker Straße und östlich der Schwartaueiederung

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000 Stand: 1. April 2019

