

BEBAUUNGSPLAN NR. 82 DER GEMEINDE RATEKAU

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 21.12.2006) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 10.01.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.10.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82 der Gemeinde Ratekau für das Grundstück (Flurstück 46/4) in Offendorf, gelegen am südlichen Ortsrand, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.06.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ am 13.03.2007.
- 1b) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 22.03.2007 bis zum 06.04.2007 durchgeführt worden.
- 1c) Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.03.2007.
- 1d) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, Behörden und Gemeinden sind gemäß §§ 4 (2) und 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 22.08.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1e) Die Gemeindevertretung hat am 28.06.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 1f) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.08.2007 bis zum 28.09.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.08.2007 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 1g) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.10.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.10.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratekau, 05.11.2007



Peter Brückel
(Peter Brückel)
- Bürgermeister -

- 2) Der katastermäßige Bestand am 07.09.2007 sowie die geordneten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 06.11.2007



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

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

Ratekau, 23.11.2007



Peter Brückel
(Peter Brückel)
- Bürgermeister -

- 4) Der Beschluss der Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.10.2007 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ 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 (§ 214 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 ist mit dem Datum 11.10.2007 in Kraft getreten.

Ratekau, 30.11.2007



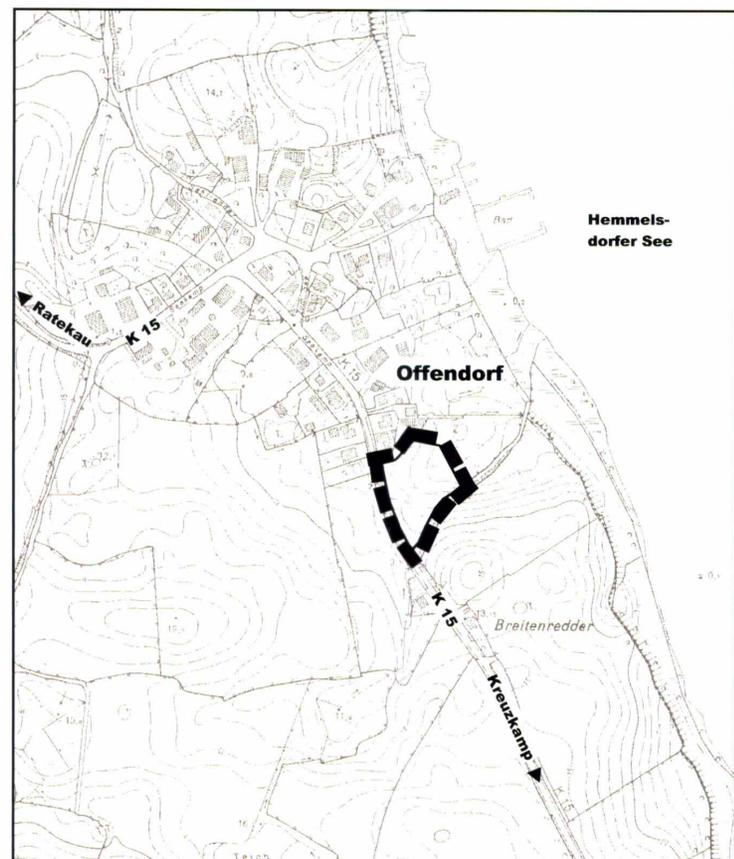
Peter Brückel
(Peter Brückel)
- Bürgermeister -

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 82

für das Grundstück (Flurstück 46/4) in Offendorf, gelegen am südlichen Ortsrand.

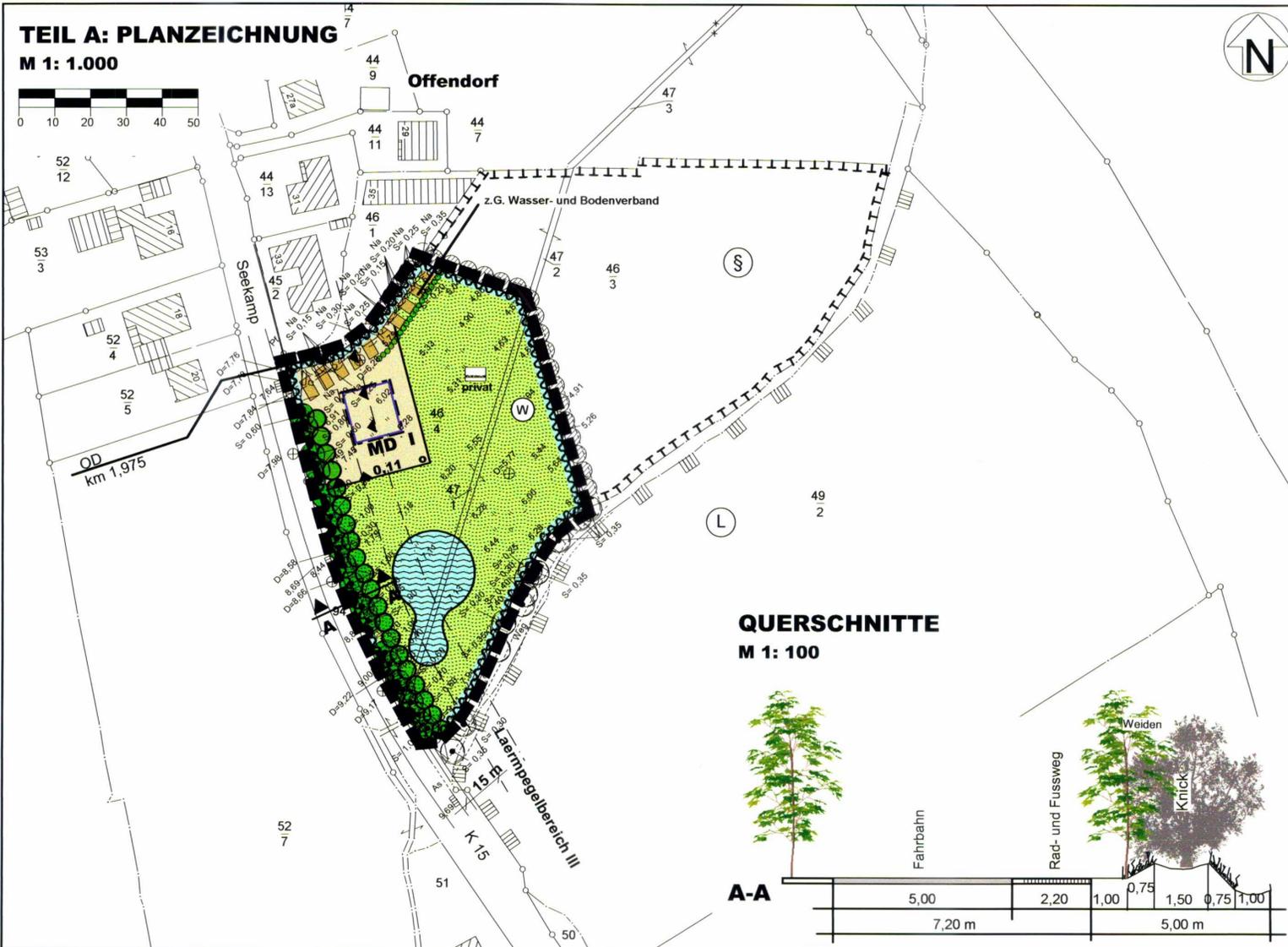
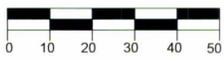
ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 11. Oktober 2007



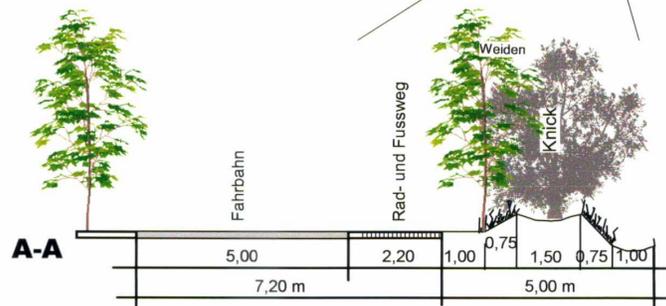
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



QUERSCHNITTE

M 1: 100



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD DORFGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,11 GRUNDFLÄCHENZAHL
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

— BAUGRENZE
○ OFFENE BAUWEISE

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

— UNTERIRDISCH

VERKEHRSFLÄCHEN

● BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GRÜNFLÄCHEN

■ GRÜNFLÄCHEN

■ WEIDELAND

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

■ § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

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

● ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

● ANPFLANZEN VON KNICKS § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

● ANPFLANZEN VON HECKEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

● ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 1 Abs. 4 BauGB

■ MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

■ UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN VORKEHRUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

■ LÄRMPEGELBEREICH § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

■ VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

○ VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

46/4 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

3,79 HÖHENPUNKTE

■ BÖSCHUNG

■ WASSERSCHONGEBIET

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

--- ANBAUFREIHALTEZONE § 29 StrWG

--- -15 m ZUR LANDESSTRASSE -

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 DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 7 und 9 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

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

2.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht höher als die Oberkante der zugehörigen Fahrbahndecke der K 15 liegen.

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

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO - soweit es sich um Gebäude handelt - und überdachte Stellplätze und Garagen müssen von der erschließungseitigen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 15 m einhalten.

4. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte je 1 Wohneinheit zulässig.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

5.1 Die Wasserfläche ist naturnah auszubilden.

5.2 Der anzupflanzende Knick dient als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

6. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich des Lärmpegelbereiches III (siehe Planzeichnung) ist die DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei dem Bau von Wohnungen und Arbeitsräumen nachweislich zu erfüllen.

7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bei der Bepflanzung der Knicks sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.

8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

8.1 DÄCHER

Für die Hauptbaukörper sind Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig.

8.2 MATERIALIEN

Es sind nur Dächer aus nicht glänzenden bzw. reflektierenden Dachmaterialien zulässig.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

8.3 GARAGEN UND CARPORTS

Für Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Wandmaterialien wie für den Hauptkörper zu verwenden.