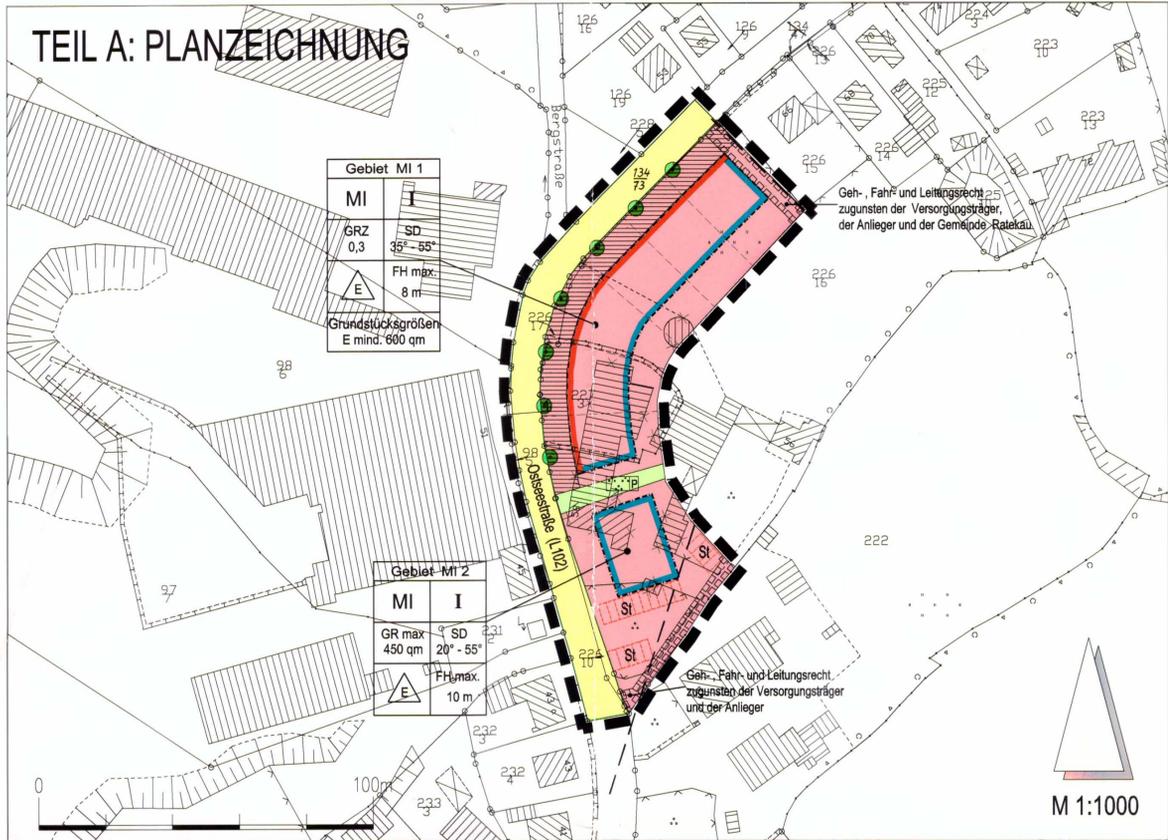


SATZUNG DER GEM. RATEKAU ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 87 "Östliche Ostseestraße"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung sowie nach §92 der Landesbauordnung a.F. (§84 LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **09.07.2009** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 87 "Östliche Ostseestraße" für das Gebiet in Luschendorf: Östlich der Ostseestraße (L 102) südlich und nördlich der vorhandenen Wohnbebauung Nr. 54 bis 66 und westlich der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §4 und §6 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

MI Mischgebiete §6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 sowie Abs.2 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (z.B. 0,3) gemäß §16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
GR max 450qm Grundfläche (z.B. 450qm) gemäß §16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) gemäß §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
FH max. Maximale Firsthöhe s. Teil B Text Nr. 5.5
SD Nur Satteldächer zulässig
35° - 55° Zulässige Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
Baulinie
E Nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsfächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Strassenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§5 Abs.2 Nr.4, §9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

verrohrtes Verbands-Gewässer II. Ordnung 1.12.2

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

P Flächendarstellung mit Zweckbestimmung P = privat

Zweckbestimmung:
Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 a und b und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Erhalt von Bäumen gemäß §9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

Stellplätze
Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (s. Teil B Text Nr. 6.1)

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücknummern
Flurstücksgrenzen
Nutzungsschablone
Geplante Grundstückstellung
Entfallende Gebäude

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990.

TEIL B: TEXT

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §4 und §6 i.V. mit §1 Abs. 5 und §1 Abs. 9 BauNVO)

1.1 Im Mischgebiet (MI 1) sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO die nach §6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 In den MI-Gebieten sind die in §6 Abs. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Vergnügungstätten gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundfläche im Gebiet MI 2 kann gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO durch die Grundflächen von Zufahrten sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3 BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §22/23 BauNVO)

3.1 Abweichungen bis zu 1,50 m von den Baugrenzen und Baulinien sind zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (wie Erker, Treppenhäuser oder Vordächer) bedingt sind.

4 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE / ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGBÄUDE (§9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 6 BauGB)

4.1 Die Anzahl der Wohnungen wird pro Einzelhaus auf maximal 2 Wohneinheiten pro Baugrundstück beschränkt.

4.2 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt in dem MI1-Gebiet 600 qm pro Baugrundstück für Einzelhausbebauung.

5 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs. 3 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und §18 BauNVO)

5.1 Gemäß §9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §18 BauNVO wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen: In allen Gebieten dürfen die baulichen Anlagen mit der Mitte der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses der straßenseitigen Gebäudeseite nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

5.2 Bezugspunkt ist die Mitte der Oberkante der nächstliegenden Straßenverkehrsfläche.

5.3 Bei abfallendem Gelände oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe (0,60 m) um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert bzw. ergänzt werden.

5.4 Bei Gebäuden mit versetzten Geschossebenen gilt die Festsetzung für die Eingangsebene.

5.5 Bezugspunkt für die Bestimmungen der maximalen Firsthöhe (höchster Punkt, höchste Dachkante) ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses der straßenseitigen Gebäudeseite. Ausgenommen davon sind lediglich untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Antennen und Blitzableiter.

6 NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §12 Abs. 6 und §14 Abs. 1 BauNVO)

6.1 In den gekennzeichneten Bereichen, welche von baulichen Anlagen frei zu halten sind, ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (Carparks) und sonstige Stellplätze, Garagen gemäß §12 Abs. 6 BauNVO (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Flächenversiegelungen für erforderliche Grundstückszufahrten zulässig.

7 FESTSETZUNG ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 LBO sowie §12 und 14 BauNVO)

7.1 Dachneigung: Die Neigung der Dächer der Hauptgebäude im Gebiet MI 1 hat zwischen 35°-55° zu liegen. Für das Gebiet MI 2 ist eine Dachneigung zwischen 20°-55° zulässig. Generell ausgenommen von der festgesetzten Dachneigung der Hauptgebäude sind flächenmäßig untergeordnete Dachflächen oder schräg verglaste Dachflächen, die von der hauptsächlich vorhandenen Neigung des Daches abweichen. Wenn Gründächer errichtet werden, ist eine Reduzierung der Dachneigung ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ist an den Dachflächen zulässig. Die Dachneigungen der Garagen soll mindestens 15° betragen, sofern kein Gründach errichtet wird.

7.2 Eindeckung: Für die Eindeckung sind eine rote oder rotbraune/anthrazide Pfannen/Dachsteine oder eine Dachbegrünung vorzusehen. Glosierte Dachziegel sind nicht zulässig. Im MI 2-Gebiet ist zusätzlich eine Metalleindeckung zulässig.

7.3 Fassaden: Für die Hauptgebäude im MI 1-Gebiet sind Ziegel-, Holz- und Putzfassaden zulässig. Mit anderen Materialien sind Teilflächen bis zu 25% der Außenwandflächen zulässig. Im MI 2-Gebiet ist zusätzlich eine Metallfassade zulässig.

7.4 Solaranlagen: Abweichend von den vorgenannten gestalterischen Festsetzungen sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.

7.5 Sämtliche Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7.6 Einfriedungen: Die Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m Höhe nicht überschreiten.

7.7 Wind- und Sichtschutz: Von der vorgenannten Festsetzung (7.6) ausgenommen ist an den übrigen Grundstücksgrenzen ein bis zu 5,0 m langer Wind- bzw. Sichtschutz bis max. 2,0 m Höhe pro Grundstück zulässig, welcher entweder im Fassadenmaterial des Gebäudes oder als Holz- bzw. geschlossene Metallkonstruktion errichtet werden muss.

7.8 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,50 qm zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind untersagt.

8 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB, §1a Abs. 3 BauGB)

8.1 Befestigungen von privaten Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen
 Alle privaten Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen sind gem. §9 Abs. 20 BauGB nur in wasserundurchlässiger Bauweise zulässig. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und/oder Rosenfugenpflaster, wassergebundene Decken und/oder ein großflügig verlegtes Natursteinpflaster verwendet werden.

8.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen
 Im MI 1-Gebiet ist zusätzlich zu den zu erhaltenden bzw. anzupflanzenden Baumstandorten an der L 102 je Grundstück gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB i.V. mit §1a BauGB ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

9.1 Es sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz, Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Gebäudeseiten	Schlaf- und Kinderzimmer	Sonstige Aufenthaltsräume in Wohnungen, die nicht zum Schlafen genutzt werden
Zur Ostseestraße weisende nordwestliche bzw. westliche Gebäudeseiten	LPB IV mit erf. R'w,res = 40 dB	LPB IV mit erf. R'w,res = 40 dB
Nordöstliche und südwestliche bzw. nördliche und südliche Gebäudeseiten	LPB IV mit erf. R'w,res = 40 dB	Zur Ostseestraße orientierte Haushälften LPB IV mit erf. R'w,res = 40 dB Von der Ostseestraße abgewandte Haushälften LPB III mit erf. R'w,res = 35 dB
Von der Ostseestraße abgewandte südöstliche bzw. östliche Gebäudeseiten	LPB IV mit erf. R'w,res = 40 dB	LPB III mit erf. R'w,res = 35 dB

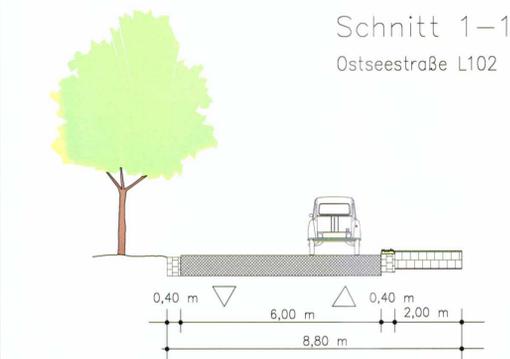
Für Büroräume gelten die Werte in der dritten Spalte abzüglich 5 dB.

Das erforderliche resultierende Schalldämm- Maß erf. R'w,res gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w,res ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109.

Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 22. April 1993.

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Systemskizzen zu Teil B Text Nr. 5



VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **05.12.2007**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" am **11.07.2008** erfolgt.

2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung vom **21.07.2008 bis zum 04.08.2008** durchgeführt.

3) 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 **22.07.2008** unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4) Die Gemeindevertretung hat am **26.03.2009** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5) Der Entwurf des 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 **15.04.2009 bis 18.05.2009** 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 von 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 ausliegen. Der Hinweis auf die Bereitstellung der ortsüblichen Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im Internet unter www.ratekau.de wurde am **03.04.2009** durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht. Im Internet ist darauf hingewiesen worden, dass während der Auslegungsfrist der öffentlichen Auslegung Anregungen von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können.

6) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. §4 Abs.2 BauGB am **05.05.2009** und am **13.05.2009** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7) Die Planung wurde nach der Auslegung geändert. Daher erfolgte nach §4a Abs.3 BauGB am **10.06.2009**, am **11.06.2009** und am **30.06.2009** eine eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen.

Ratekau, den **14.09.2009**

ÜBERSICHTSPLAN



Satzung der Gemeinde Ratekau zum Bebauungsplan Nr. 87 "Östliche Ostseestraße"

Für das Gebiet in Luschendorf: Östlich der Ostseestraße (L 102) südlich und nördlich der vorhandenen Wohnbebauung Nr. 54 bis 66 und westlich der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

Stand: Satzung

Beitrag: ober / ro / bo

- SATZUNG -

OBER
FREI
RAUM
PLANUNG