

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 71 "LUSCHENDORF - SCHMEDEKAMP"

Aufgrund des §10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) von 1997 in der zuletzt geänderten Fassung, sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.06.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 71 "Luschendorf - Schmedekamp" für das Gebiet in Luschendorf westlich der Osteestrasse (L102), nördlich des Troilredders, östlich der Feldmark und südlich des Schürsdorfer Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:
286

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB- i.V. mit §§11 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)

WS Kleinsiedlungsgebiete

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

GRZ Grundflächenzahl (z.B. 0,2)

I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

I Höhenlage der baulichen Anlagen ü. NN s. Text Nr. 2.1

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

Baugrenze

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD Nur Sattel- und Walmdach zulässig

GD Nur geneigte Dachformen zulässig

35° - 51° Angabe der zulässigen Dachneigung

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

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

Grünflächen

Zweckbestimmung:

O Öffentlich

MS Mehrzweckplatz Siedlungsanger

W Eingrünung Regenrückhaltebecken s. Text Nr. 6.5.2

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 i.V. mit §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

R Regenrückhaltebecken s. Text Nr. 6.5.2

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A1 Ausgleichsmaßnahme gemäß §1a Abs. 3 BauGB

Extensive Mähwiese s. Text Nr. 6.5.1 gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB

Obstwiese s. Text Nr. 6.6.1 gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB

Flächen für den Wasserschutz (§9 Abs. 1 Nr. 1b und Abs. 6 BauGB)

Wasserschongebiet des Wasserwerkes Timmerdorfer Strand/ Darstellung gilt für den gesamten B-Planungsbereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind -Knickschutzstreifen- (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind -Sichtdreieck- (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche/ im Bereich der Obstwiese einseitig (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

Sichtdreieck

Flurstücksnummern

Nach Straßenverlängerung anzupflanzender Baum

Grundstücksgrenze

Zwei öffentliche Parkplätze bis zum Zeitpunkt der Straßenverlängerung

Flurstücksgrenzen

Nutzungsschablone

TEIL B: TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§11-11 der BauNVO)

1.1 In den Kleinsiedlungsgebieten ist gemäß §1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahme "Tankstelle" nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 sowie Abs. 2 BauGB)

2.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht höher als 0,60 m über dem nächstliegenden Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt zur Errichtung baulicher Anlagen ist im Gebiet 1 / nördlicher Baufeldteil = H1 / mittlere Baufeldteile = H2 + H3 + H4 / südlicher Baufeldteil = H5; im Gebiet 2 / südliches Baufeld = H6 / mittleres Baufeld = H7 / nördliches Baufeld = H8. Bezugshöhe für die Bezugspunkte ist NN. Bei abfallendem bzw. ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert bzw. ergänzt werden. Gleiches gilt für Gebäude mit versetzten Geschossebenen.

2.2 Die Anzahl der Wohnungen wird pro Einzelhaus auf maximal 2 und pro Doppelhaushälfte auf maximal 1 festgesetzt.

3.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 2 BauGB und §22/23 BauNVO)

3.1 Abweichungen bis zu 1,5 m sind von Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (z.B. Vordächer) bedingt sind.

4.0 SICHTDREIECKE (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 In dem gemäß §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Sichtdreieck dürfen Einfriedungen und Gehölze eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

5.0 ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB)

5.1 Im Verlauf der Erschließungsstraße sind an den im Plan angegebenen Stellen Laubbäume mit einer Mindestqualität von 3 mal verpflanzten Hochstämmen mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.2 Die an öffentliche Verkehrsflächen grenzenden Grundstücksgrenzen sind mit Schnitthecken aus Liguster, Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn oder Weibdorn einzufrieden (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Zusätzlich zur Heckenpflanzung kann in dem Bereich der Hecke ein Zaun bis 0,90 m Höhe gesetzt werden.

5.3 Die innerhalb der Wendeschleife liegende Fläche ist als öffentliche Grünfläche, die als Treffpunkt und Freiraum von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen genutzt werden kann ("Mehrzweckplatz Siedlungsanger"), zu gestalten. Dazu sind standortgerechte Laubgehölze und Laubbäume gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anlage eines Spielplatzes für Kinder in der Altersstufe von bis zu 10 Jahren ist zulässig.

5.4 Die Erhaltungsbinding gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB für die öffentlichen Knicks sowie der im Norden des Gebietes an den Knick angrenzende von der Bebauung frei zu haltende private Knickschutzstreifen schließen jede Art von Flächenversiegelung (Errichten von Nebengebäuden und privaten Verkehrsflächen) und jede Art von Ablagerungen aus. Eine gärtnerische Nutzung des Schutzstreifens ist zulässig.

5.5 Neuanlage von Knicks und Knickrändern gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB im Bereich der Anpflanzbindung an der östlichen Grundstücksgrenze des Gebietes 1 ist ein neuer Knickwall anzulegen und zu bepflanzen. Der Knickwall ist mit einer Grundbreite von mindestens 4 m sowie einer Kronenbreite und Höhe von jeweils 1 m aufzusetzen. Die Bepflanzung ist mit Laubgehölzen in der folgenden Artenzusammensetzung vorzunehmen: Haselnuß, Schlehe, Weibdorn, Hundrose, Pfaffenhütchen, Hainbuche, Johannisbeere, Waldgeißblatt und Efeu. Die Pflanzung ist dreireihig mit einem Pflanzabstand innerhalb der Reihen von 1,5 m auszuführen, wobei die Sträucher in einer Mindestqualität als verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 80 bis 150 cm zu verwenden sind.

6.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25a+b i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB)

6.1 Die Straßenbäume sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Baumscheiben von mindestens 10 m² zu versehen, die vor einer Überfahrun durch Fahrzeuge zu sichern sind.

6.2 Alle Stellplatzflächen und deren Zufahrten auf privaten Grundstücksflächen sind gem. §9 Abs. 20 BauGB wasserdurchlässig (z.B. mit Schotterrassen, Spurbahnen, großflügigem Pflaster, Rasenfugenpflaster) zu befestigen.

6.3 Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der Baufelder sind auf den privaten Grundstücksflächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig.

6.4 Die Erhaltungsbindingflächen der Knicks und Knickränder sind zu erhalten (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V. mit §15a LNatSchG). Gärtnerische Pflege und Nutzungen wie Anpflanzungen, Düngung, Mulchen und Ablagerungen organischer Abfälle sind nicht zulässig. Die Knickhecken sind durch ein regelmäßiges auf den Stock setzen im Abstand von 10 Jahren zu pflegen, wobei Überhälter zu erziehen sind. Die Randflächen sind durch jährlich einmalig vorzunehmende Mahd zu pflegen und vor einer Verbuschung zu schützen. Eine Beweidung der an die A1-Flächen angrenzenden Knickränder ist nicht zulässig.

6.5 Ausgleichsfläche A1

6.5.1 Flächenentwicklung zu extensiver Mähwiese
Die Ackerfläche ist mittel- bis langfristig für eine extensiver Mähwiese gemäß §1a Abs. 3 BauGB zu entwickeln. Dabei ist eine jährliche Mahd nach dem 15. Juli vorzunehmen, wobei das Mähgut in jedem Fall von der Fläche zu entfernen ist. Darüber hinaus ist die Mahd in der Art vorzunehmen, dass in jedem Jahr verschiedene Teilbereiche der Wiese ungemäht bleiben. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln jeder Art ist grundsätzlich unzulässig. Die Anlage einer offenen Bodenmulde oder einer Rohrleitung für die Zuleitung des Oberflächenwassers von den Verkehrsflächen des Baugebietes zum Regenrückhaltebecken ist zulässig.
Die Ausgleichsfläche A1 kann bis zur Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzt werden.

6.5.2 Anlage und Eingrünung eines Regenrückhaltebeckens
Im Anschluss an die A2-Ausgleichsflächenfestsetzung ist zur Aufnahme von überschüssigem Oberflächenwasser der Verkehrsflächen aus dem Baugebiet ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Das Becken ist naturnah mit geschwungenen Uferlinien und variierenden Böschungseigungen von 1:2 bis 1:8 auszubilden. Bei der Gestaltung des Beckens sind Flächenbefestigungen und Versiegelungen auf den technisch konstruktiv notwendigen Umfang zu beschränken. Die Anlage einer Pflegezufahrt ist in Form eines Schotterweges im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zulässig.
Zur Beckengestaltung sind Initialpflanzungen mit Übergehölzen, Uferstandorten sowie Röhrichtarten vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB). Die verbleibende Fläche zwischen Becken und Pflegezufahrt ist als Hochstaudenflur zu entwickeln.
Die Regenrückwasseranlage ist in einer Breite von 7 m mit einer dreireihigen standortgerechten Laubgehölzhecke der folgenden Arten zu bepflanzen: Weiden, Erlen, Eschen, Eichen, Hainbuchen, Ahorn, Hartriegel, Haselnuss, Schlehe, Weibdorn, Hundrose, Pfaffenhütchen, Schneeball, Johannisbeere, Waldgeißblatt und Efeu.

6.6 Ausgleichsfläche A2

6.6.1 Pflanzungen von Obstbäumen
Auf der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fläche ist eine Obstbaumpflanzung vorzunehmen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB). Dabei sind Obstbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden. Die Pflanzung hat vierreihig zu erfolgen, wobei der Pflanzabstand innerhalb der Reihen 12 m und zwischen den Reihen 6 m zu betragen hat. Neben der Pflanzung der Obstbäume sind die verbleibenden A2-Flächen im Sinne der Textfestsetzung 6.5.1 zu einer extensiven Mähwiese gemäß §1a Abs. 3 BauGB zu entwickeln.

7.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 Abs. 1 LBO)

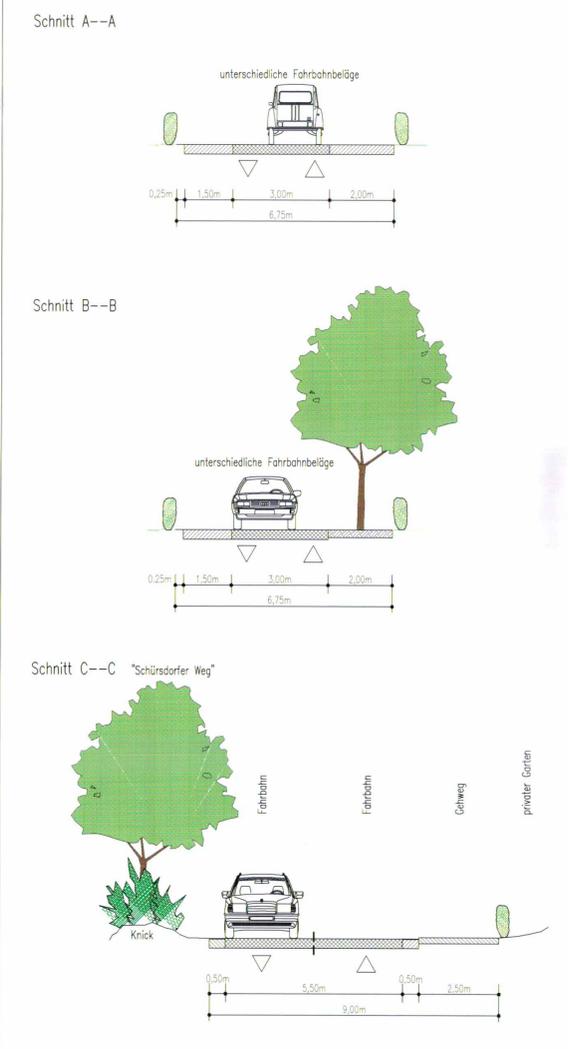
7.1 Im Gebiet 2 sind alle Hauptgebäude mit einem Satteldach oder einem Walmdach zu versehen. Im Gebiet 1 sind sämtliche, geneigte Dachformen zulässig. Die Dachneigung ist in allen WS-Gebieten mit 35°-51° festgesetzt. Die Dächer sind entweder mit Pfannen oder Dachsteinen einzudecken. Wenn Gründächer errichtet werden, ist eine Reduzierung der Dachneigung ausnahmsweise zulässig.
Gisierter Pfannen oder Dachsteine sind nicht zulässig. Die Errichtung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ist an den Dachflächen zulässig.
Die Dachneigungen der Nebengebäude und Garagen sind an die Hauptgebäudedachneigungen anzupassen. Flachdächer sind als Ausnahme zulässig, sofern sie als Gründach ausgebildet werden.
Carportdächer sind von der Anpassungsfestsetzung für die Dachneigung ausgenommen.

7.2 In dem WS-Gebieten ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen gemäß §12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Vorgartenflächen (zwischen vorderer Baugrenze, deren geradliniger Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie) unzulässig.
Sofern außerhalb der Vorgartenfläche auf den privaten Grundstücksflächen mehr als zwei Stellplätze, Carports oder Garagen in Reihe errichtet werden, müssen diese Anlagen eingegrünt werden.

7.3 Zwischen Garagen / Carports und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Ausfahrten von mindestens 5,50 m Länge vorhanden sein.

Es gilt die Bauutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 22.4.1993

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.12.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" am 03.03.2001 erfolgt.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 21.02.2001 durchgeführt.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.2001 und 28.03.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am 21.03.2002 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 10.04.2002 bis zum 10.05.2002 nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 31.03.2002 durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht.
- Ratekau, den 27.06.2002
- Peter Brückel - (Der Bürgermeister)
- Bad Schworfau, den 27.06.2002
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.03.2002 und 26.06.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach §3 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit §13 Nr. 2 BauGB vom 18.06.2002 bis 26.06.2002 durchgeführt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.06.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.
 - Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während des Tageslichts öffentlich bekanntgemacht werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 26.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 04.07.2002 in Kraft getreten.
- Ratekau, den 02.07.2002
- Peter Brückel - (Der Bürgermeister)
- Ratekau, den 02.07.2002
- Peter Brückel - (Der Bürgermeister)
- Ratekau, den 04.07.2002
- Peter Brückel - (Der Bürgermeister)

ÜBERSICHTSPLAN

