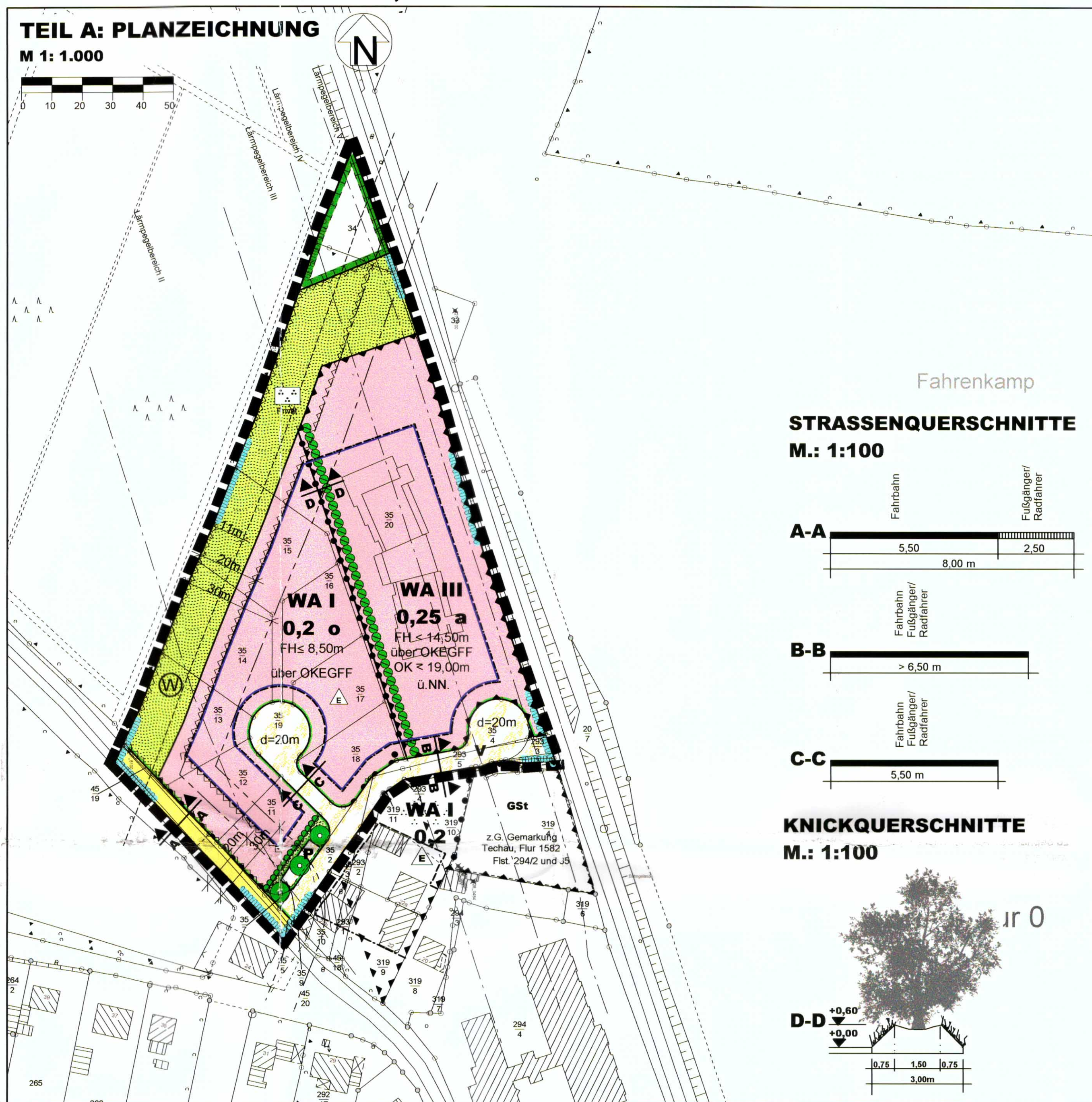


BEBAUUNGSPLAN NR. 64, 1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE RATEKAU

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	GRUNDFLÄCHENZAHL	
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN	
	MAXIMALE OBERKANTE DES ERDGESCHOSS-FERTIGFUSSBODEN ÜBER NORMALNULL (NN)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	BAUGRENZE	
	OFFENE BAUWEISE	
	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	
	VERKEHRSGRÜN	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	PARKFLÄCHEN	
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PARKANLAGE	

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 BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ANPFLANZEN VON GEHÖLZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ANPFLANZEN VON KNICKS	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	LÄRMPEGELBEREICH/ ABGRENZUNG	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEGINNUNGEN	
	BÖSCHUNGEN	
	SICHTDREIECKE	
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	
	WASSERSCHONGEBIET	
	III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	§ 24 LWaldG
	WALDSCHUTZSTREIFEN	
	AM 10.09.2001 GENEHMIGTER WALDABSTAND	

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
(1) **ALLGEMEINE WOHNGEBIETE**
(§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im WA I-Gebiet und im WA III-Gebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
(2) **NEBENANLAGEN**
(§ 12 und 14 BauNVO)
Garagen, Carports, Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Abstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
(1) Die zulässige Grundflächenzahl darf im WA III - Gebiet durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 150% überschritten werden.
(2) **GEBÄUDEHÖHEN** (§ 16 BauNVO)
Die Wandhöhe (Schnittpunkt Wand/Dach) der Gebäude im WA I-Gebiet darf 4,50 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden nicht überschreiten.
Die Firsthöhe der Gebäude im WA I-Gebiet darf 8,50 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden nicht überschreiten.
- HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN**
(§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)
Der Erdgeschossfertigfußboden der baulichen Anlagen darf im WA I-Gebiet in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesite nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.
Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebädefront.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)
Abweichend von der offenen Bauweise sind im WA III-Gebiet Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig.
- MINDESGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
(1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke in dem WA III-Gebiet beträgt 5500m².
(2) Die Mindestgröße der Baugrundstücke in dem WA I-Gebiet beträgt 550m².
- WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In dem WA I - Gebiet sind in einem Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V. mit §§ 14 und 23 BauNVO)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche sind Nebenanlagen, Carports, Stellplätze und Garagen unzulässig.
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)
(1) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist extensiv zu bewirtschaften.
(2) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Flurstückes 35.
(3) Knickneuanlage
Die Flächen sind als Wall anzulegen und dicht mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Alle 10 m ist ein Baum und zu pflanzen.
- IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(1) **Passiver Schallschutz**
Im Teilgebiet WA III werden Lärmpegelbereiche als Bemessungsgrundlage für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt. Die Außenbauteile müssen gemäß nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Ausgabe 1989) mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich	Bettenräume im Pflegeheim erf. R'w,res in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen Verwaltungs- und Tagesaufenthaltsräume im Pflegeheim erf. R'w,res in dB
III	40	35
IV	45	40

(Anmerkung: Bei Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke können sich geschossabhängig um 1 - 2 Lärmpegelbereitschaften geringere Anforderungen ergeben. Die Anlage 10 lässt sich bei Bedarf im weiteren Planungsverfahren konkretisieren.)
Für lärmabgewandte westliche Gebäudeseiten innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile bei geschlossener Riegelbebauung um 10 dB und bei Einzelhausbebauung um 5 dB gemindert werden.
Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R'w,res gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe 1989).
Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen III und IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Bahnstrecke abgewandten westlichen Gebäudeseiten zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Ausführungsplanung nachgewiesen wird, dass aus der objektbezogenen Lärmbelastung geringe Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
(2) **Grundrissgestaltungen**
Bei Realisierung eines Pflegeheims im Teilgebiet WA III ist die Grundrissgestaltung im Rahmen der Möglichkeiten dahingehend schalltechnisch zu optimieren, dass an der östlichen Gebäudesite weniger schutzbedürftige Räume (Ver- und Entsorgung, Verwaltung, Gemeinschaftsräume) und besonders schutzbedürftige Pflegezimmer an der abgeschirmten westlichen Gebäudesite konzentriert werden.
(3) **Schutz von Bereichen, die dem Aufenthalt im Freien dienen**
Die Bereiche im Teilgebiet WA III, die dem Aufenthalt im Freien dienen, sind an der abgeschirmten westlichen Seite des Gebäudes anzuordnen.
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
(1) Für jede angefangene 750m² nicht baulich genutzte Fläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
(2) Entlang der Bahnstrecke sind zwischen östlicher Baugrenze und Bahnstrecke 10 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
(1) Es sind ausschließlich Dächer mit einer Neigung von mind. 25° zulässig.
(2) Fensterlose Fassadenteile im WA-Gebiet ab 10 m Länge sind mit Selbstklimmern, Ranken oder Schlingern dauerhaft zu begrünen.
(3) Stellplätze und Zufahrten sind mit Schotterrasen, Spurbahnen, Rasengittersteinen, wassergebundenen Oberflächen oder in großflügig verlegtem Pflaster herzustellen.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, www.ploh.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.07.2010 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Ratekau "Techau, Pflegeheim II", Flur 1581/1582, gelegen am nördlichen Ortsrand, im Norden von einer Waldfläche begrenzt, im Osten von der Bahnlinie Kiel-Lübeck, im Süden von Wohngebäuden und im Westen vom Rohlsdorfer Weg bzw. der Dorfstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.03.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am 14.10.2009 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet unter www.ratekau.de wurde am 14.10.2009 in der der "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 22.10.2009 bis zum 05.11.2009 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 28.09.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 03.12.2009 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 12.05.12010 bis zum 14.06.2010 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 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 ausgelegt. Der Hinweis auf die Bereitstellung der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde im Internet unter www.ratekau.de am 04.05.2010 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" ortsüblich bekannt gemacht. Im Internet ist darauf hingewiesen worden, dass während der Auslegungsfrist der öffentlichen Auslegung, Anregungen und Stellungnahmen von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 03.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ratekau, 25.10.2010
(Thomas Keller)
Bürgermeister
Bad Schwartau, 02.11.2010
(Helten)
-Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Gemeindevertretung hat Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.07.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.07.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Ratekau, 26.11.2010
(Thomas Keller)
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Ratekau, 26.11.2010
(Thomas Keller)
Bürgermeister
- Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung der Satzung im Internet unter www.ratekau.de wurde am 26.11.2010 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" ortsüblich bekannt gemacht. 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, wurde am 26.11.2010 im Internet unter www.ratekau.de bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 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 mithin am 26.11.2010 in Kraft getreten.
Ratekau, 26.11.2010
(Thomas Keller)
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 64

"Techau, Pflegeheim II", Flur 1581/1582, gelegen am nördlichen Ortsrand, im Norden von einer Waldfläche begrenzt, im Osten von der Bahnlinie Kiel-Lübeck, im Süden von Wohngebäuden und im Westen vom Rohlsdorfer Weg bzw. der Dorfstraße.

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 08. Juli 2010

