

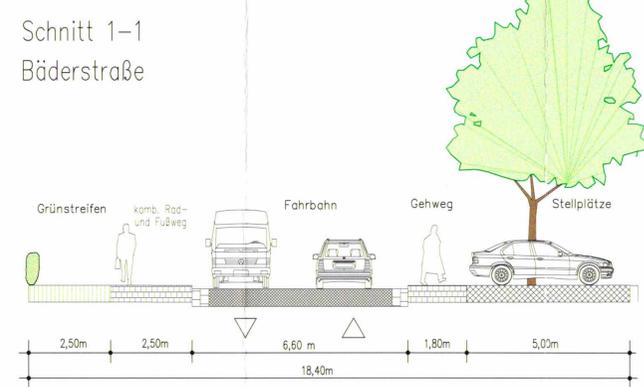
SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ZUM BEBAUUNGSPLANPLAN NR. 59 "Ortskern"

Aufgrund des §10 des an die EU-Richtlinien (EAG Bau) angepassten Baugesetzbuches in der zuletzt gültigen Fassung, sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.03.07 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 59 "Ortskern" für das Gebiet in Ratekau: Östlich der Hauptstraße, südlich der Alten Schulstraße, westlich der Bebauung Alte Schulstraße und Bäderstraße sowie nördlich der Bäderstraße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB- i.V. mit §§6 und 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
- Mi Mischgebiete (§6 BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (§11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§16 und 18 BauNVO)
- FHmax. Firsthöhe maximal (s. Teil B Text Nr. 4)
 THmax. Traufhöhe maximal (s. Teil B Text Nr. 4)
 GRZ Grundflächenzahl (z.B. 0,35)
 I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
 II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- Bauweise, Baugrenzen und Baulinien (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
 - Baulinie
 - o Offene Bauweise
 - o Abweichende Bauweise
 - SD Nur Sattel- und Walmdächer zulässig
 - 36°-55° Angabe der zulässigen Dachneigung
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- SV Straßenverkehrsflächen
 - SB Straßenbegrenzungslinie
 - Ein- bzw. Ausfahrtbereich
 - VG Verkehrsgrünfläche
- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung: SchZ Schutzzone (s. Teil B Text Nr. 7.2)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b i.V. mit §10 Abs. 3 BauGB und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. mit §10 Abs. 3 BauGB
 - Erhalt von Bäumen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung: St Stellplätze
 - Festgesetzte Firstrichtung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedliche Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
 - Bezugspunkt
 - Einhausung der Ladezone zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. Teil B Text Nr. 8.3) gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
- Darstellungen ohne Normcharakter
- Flurstücksnummern
 - Flurstücksgrenzen
 - Nutzungsschablone
 - Bestehende Bäume ohne Festsetzungscharakter bzw. außerhalb des Geltungsbereiches
 - Eingangsbereich
 - Mögliche Feuerwehrladung
 - Entfallende Bäume
 - Entfallende Gebäude
 - Schnittbeziehung
 - Gepflanzte Stellplatzaufteilung
 - NN Normal Null
 - MA-St Mitarbeiterstellplätze
- Nachrichtliche Übernahme
- ND Naturdenkmal (§19 LNatSchG)

TEIL B: TEXT

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §6, §1 Abs. 5, §40 Abs. 3 und §11 BauNVO)
 - In den Mischgebieten (Mi) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend §6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO gemäß §1 Abs. 5 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des §40 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Die zulässigen Grundflächenzahlen im Gebiet Mi 1a und SO 1 können gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch unterirdische bauliche Anlagen (z.B. Keller) außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
 - BAUWEISE (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§22/23 BauNVO)
 - In den Gebieten Mi 1a und Mi 1b mit der abweichenden Bauweise a ist einseitig eine Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand zulässig ("trauflose Bauweise").
 - In geringem Umfang ist ein Vortreten von Gebäudeteilen um bis zu 2 m von den Baugrenzen und um 1 m von den Baulinien zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (Erker, Treppenhäuser oder Vordächer) bedingt ist.
 - NEBENANLAGEN UND GARAGEN / STELLPLÄTZE (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §12 Abs. 6 BauNVO sowie §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)
 - Oberirdische Stellplätze sind gemäß §12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon ist das Gebiet Mi 2.
 - HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §16 Abs. 4 und §18 BauNVO)
 - Bezugspunkt für die Angabe der maximale First- und Traufhöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite (§18 Abs. 1 BauNVO) bezogen auf den nächstliegenden festgesetzten Höhenbezugspunkt. Die maximale Traufhöhe beträgt im Gebiet Mi 1a bei H1 bis H1 = 7,00 m, bei H2 = 7,80 m und bei H3 = 6,50 m. Die Firsthöhe kann im Gebiet Mi 1a bei H1 bis zu maximal 11 m, bei H2 bis zu maximal 13,50 m und bei H3 bis zu maximal 10,50 m errichtet werden.
 - Im Gebiet SO 1 beträgt die maximale Traufhöhe 3,50 m bezogen auf H4 und die maximale Firsthöhe 9 m bezogen auf H4.
 - Die festgesetzte maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen darf für Betriebsrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudeabdichtung (Lüftungsanlagen, Schornsteine, Sendemasten, Sendelüfter usw.) notwendig sind, in allen Gebieten überschritten werden (§18 Abs. 2 BauNVO).
 - GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§92 LBO)
 - Anstelle der §§4, 5, 7 und 10 der Gestaltungssatzung der Gemeinde Ratekau sind im Gebiet Mi 1a folgende Festsetzungen anzuwenden:
 - Im Gebiet Mi 1a sind die zur Straße weisenden Außenwände der Gebäude mit hellfarbigem Putz zu versehen und bis zu einem Fassadenanteil von 30% in rotem Ziegel/Stein und/oder als Metallfassade zu errichten.
 - Für die überbaubare Fläche im Gebiet Mi 1a, die mit einer Baulinie zur Straßenseite versehen ist, ist eine Gliederung des Baukörpers in mindestens drei unterschiedlichen Segmenten vorzusehen. Die Gliederung ergibt sich aus:
 - Wechsel der Trauf- und Firsthöhe,
 - unterschiedliche Farbgestaltung,
 - Wechsel der Fassadengliederung (Lochfassade) in vertikalen oder horizontalen Ausrichtungen.
 - Großflächige, durchgehende Glasflächen sind generell nur in der Erdgeschosszone des Mi-Gebietes 1a zulässig.
 - ENFARTEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Die Grundstücks- und Ausfahrten sind innerhalb des Gebietes SO 1 nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.
 - MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR WASSER UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und 25a+b BauGB i.V. mit §10 Abs. 3 BauGB und i.V. mit §19 LNatSchG)
 - Erhalt von Bäumen
 - Die gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Bäume sind i.V. mit §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dauerhaft zu erhalten. Sollten sie abgängig sein, so sind sie an ihrem Standort gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. mit §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch die Pflanzung von heimischen standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen.
 - Sicherung von Naturdenkmälern durch die Anlage einer Schutzzone
 - In der Planzeichnung anzulegenden Schutzzone im Kronenbereich der als Naturdenkmale eingetragenen Linden ist gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit §19 LNatSchG jedwede Veränderungen des Wurzelraumes durch Bodenauflage- und abtrag, Verdichtungen und Verfestigungen unzulässig. Der innerhalb der dargestellten Schutzzone gelegene Wurzelraum ist gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
 - Einrichtung von privaten PKW-Stellplätzen
 - Auf den privaten Grundstücken sind PKW-Stellplätze gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und i.V. mit §10 Abs. 3 BauGB für je angefangene 5 Stellplätze (bei zweigeteilt angeordneten Stellplätzen je angefangene 10 Stellplätze) mit einem standortgerechten und heimischen Laubbäum zu begrünen. Die Baumstandorte sind mit offenen gras-, stauden- oder strauchwachsenen Baumscheiben in einer Mindestabmessung von 2,5 x 2,5m anzulegen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern. Die Anlage von überhöhen Baumscheiben ist zulässig, sofern der Wurzelraum durch eine luft- und wasserdurchlässige Platte und unter Verwendung von Wurzelbrücken und Punktfundamenten konstruktiv vor Bodenverdichtungen geschützt sowie der Baum mit einem Anfahrtschutz versehen wird.
 - Befestigung von privaten Stellplatzflächen
 - Alle privaten Stellplatzflächen gem. §9 Abs. 20 BauGB wasserundurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterterrassen, Rasengittersteine und Rosenkugelpflaster und/oder ein grobporiges- bzw. offenporiges Pflaster verwendet werden.
 - Regenwasserbehandlung auf privaten Grundstücksflächen
 - Von den Dachflächen der Baugelände ist das unbelastete Regenwasser gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit §9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und i.V. mit §10 Abs. 3 BauGB über Versickerungsanlagen zu versickern. Die Nutzung als Grauwasser ist ebenfalls zulässig.
 - MASSNAHMEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ FÜR DAS GEBIET SO 1 (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - In der Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr sind Lkw-Anlieferungen ausgeschlossen.
 - Zur Vermeidung von Klappergeschlächen durch das Schieben der Einkaufswagen sind die Fahrer der Kfz-Fahrerbereiche des Stellplatzes in Asphalt auszuführen. Sie sind gemäß Teil B Text Nr. 7.4 in wasserundurchlässigem Pflaster auszuführen.
 - Die Ladezone ist einhausend. Die Außenbauteile Wand und Dach sollen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens R'_w >= 30 dB aufweisen. Die Einhausung ist auch im Bereich des Bodens und des Hausanschlusses luftdicht auszuführen. Zur Reduzierung des Innengeräusels in der eingehausten Ladezone ist an der Decke ein absorbierendes Material mit einem α ~ 0,75 anzubringen. Es ist ein breitbandig absorbierendes Material zu wählen, das auch im tieffrequenten Frequenzbereich ab 125 Hz ein gutes Absorptionsvermögen (α ~ 0,5 – 0,6) aufweist.

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

Hinweise:

 - Das gem. Teil B Text Nr. 8.3 festgesetzte Pflanzgebot ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bauvorhaben auszuführen. Für die Pflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungsplanung von insgesamt 3 Jahren vorzusehen.
 - Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 59 liegt in der Gestaltungssatzung der Gemeinde Ratekau, Gestaltungsraum A vom 01.12.1988 (Genehmigung des Innenministers 20.02.1988). In den Mi-Gebieten 1a und 2 dieses B-Planes ist diese Gestaltungssatzung weiterhin vollständig anzuwenden. In den Gebieten Mi 1a und SO 1 sind die Festsetzungen des Teil B Text Nr. 5 und 6 zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.12.04. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" am 15.12.04 erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 19.04.05 durchgeführt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.06.05 und 15.12.05 zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am 14.12.05 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung nebst Umweltbericht beschlossen, die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.12.05 bis zum 30.01.06 nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder mündlich geltend gemacht werden können, am 18.12.05 durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" örtlich bekannt gemacht.
- Ratekau, den 23.03.07
 Peter Brückel – (Der Bürgermeister)
- Der Katastermäßige Bestand am 01.01.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Lübeck, den 12.04.2007
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.05 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Ratekau, den 23.03.07
 Peter Brückel – (Der Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde bei der öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 09.12.06 bis zum 05.01.07 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder mündlich geltend gemacht werden können, am 10.12.06 durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" örtlich bekannt gemacht worden.
- Ratekau, den 23.03.07
 Peter Brückel – (Der Bürgermeister)
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.03.07 als Satzung beschlossen und die Begründung nebst Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB durch (einfachen) Bescheid bekannt gemacht.
- Ratekau, den 23.03.2007
 Peter Brückel – (Der Bürgermeister)
- Der Beschluss des Bebauungsplans wurde von der Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sperrzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft zu erteilen, sind am 12.03.07 (vom ... bis ...) örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Verletzung der in §214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in §214 Abs. 2 bis 4 BauGB bezeichneten Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§215 Abs. 3 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die damit in Verbindung stehende Rechtsmittel und die Möglichkeit von zwei Jahren (§215 Abs. 1 BauGB) und die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22.03.2007 in Kraft getreten.
- Ratekau, den 23.03.2007
 Peter Brückel – (Der Bürgermeister)

ÜBERSICHTSPLAN



Satzung der Gemeinde Ratekau zum Bebauungsplan Nr. 59 "Ortskern"

Für das Gebiet: Östlich der Hauptstraße, südlich der Alten Schulstraße, westlich der Bebauung Alte Schulstraße und Bäderstraße sowie nördlich der Bäderstraße

Bearbeiter: brro

SATZUNGSKEMPLAR

stadtplanung bruns
 www.stadtplanung-bruns.de