

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.07.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 60 – Nahversorgungszentrum – der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Sereetz, westlich und nördlich der BAB 1, östlich der L181 und südlich der Schwartauer Straße erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.10.1999. Die ertübliche Bekanntmachung und des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" und in "Ostholsteiner Anzeiger" am 12.10.1999 erfolgt.
1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB ist am 28.01.1998 durchgeführt worden.
1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.10.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
1d) Die Gemeindevertretung hat am 07.10.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.10.1999 bis 20.11.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" am 12.10.1999 bekannt gemacht worden.
1f) Die Gemeindevertretung hat die eingereichten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.01.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
1g) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 01.02.2000 bis 14.02.2000 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" ertüblich bekannt gemacht worden. Daher fand eine eingehende Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB statt.
1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.07.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Bekanntmachung durch Beschluss gebilligt.

Ratekau, 10.07.2000 (Siegel) Peter Brückel (Peter Brückel) Bürgermeister

2) Der katastermäßige Bestand am 29.7.1999 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig festgestellt.
Ratekau, den 07.2000 (Siegel) K. Kümmer (K. Kümmer) Off. best. Verm.-Ing.-

3) Der Landrat des Kreises Ostholstein hat mit Bescheid vom 16.10.2000, AZ: 61-1-1-35 B 60-113 § 10 (2) sm diese Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Hinweisen genehmigt.
Ratekau, den 02. November 2000 (Siegel) Peter Brückel (Peter Brückel) Bürgermeister

4) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Ratekau, den 30. Oktober 2000 (Siegel) Peter Brückel (Peter Brückel) Bürgermeister

5) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 17. Dezember 2000 durch Abdruck in der Gesamtausgabe der Lübecker Nachrichten ertüblich 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 (§ 215 Absatz 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsgesuche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Absatz 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 18. Dezember 2000 in Kraft getreten.
Ratekau, den 18. Dezember 2000 (Siegel) Peter Brückel (Peter Brückel) Bürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen

(1) Das Sonstige Sondergebiet SO gemäß §11 (3) BauNVO hat die Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum". Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Einzelhandelsnutzungen als Verbrauchermarkt und Lebensmittel-discounter bis max. 2.400qm Verkaufsfäche, davon max. 1.700qm für den Verbrauchermarkt und max. 700qm für den Lebensmittel-discounter
- Verwaltungs- und Bürogebäude (Dienstleistungen)
- Schenck- und Speisewirtschaften, Restaurants
- sonstige Handwerksbetriebe
Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. (\*zu den Verkaufsfächen gehören nicht die Eingangs- und Vorkassenbereiche)

(2) In dem Baugebiet mit dem besonderen Nutzungszweck sind nur sonstige Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe sind in diesem Baugebiet nicht zulässig.

(3) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird gemäß §19 (4) Satz 3 BauNVO eine zu §19 (4) Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmung getroffen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 darf die Grundflächen der in §19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschreiten werden.

(4) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird gemäß §22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind Gebäude mit einer Länge von über 50m zulässig.

(5) Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen vom Fahrschrand überkreuzt, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrschrand nicht überschreiten.

(6) Gemäß §9 (1) Nr.20 BauGB sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diesen Flächen sind die vorhandenen Röhrichtzonen, Gewässer, Feuchtwiesen sowie Gehölze der Böschung (Aufsichtungsante) zu erhalten. Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs dieser Flächen ist eine Ruderalflur trockener Standorte zu entwickeln. Dazu ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zulässig ist in diesem besonders gekennzeichneten Bereich die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens (vorbereitend der wasserrechtlichen Genehmigung).

(7) Gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB werden festgesetzt:
- 5% der Baugrundstücke des Sondergebietes sind mit landschafts- und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (empfohlene Gehölzarten sind der Planbegründung zu entnehmen).
- Zur Gliederung der Stellplätze des Sondergebietes wird festgesetzt, dass mindestens 25 standortgerechte und einheimische Bäume (mind. StU 16/18) zu pflanzen sind (empfohlene Gehölzarten sind der Planbegründung zu entnehmen).
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen südlich des Sondergebietes sind flächendeckend mit einheimischen Weidenarten und Schwarzerlen zu bepflanzen (weitere Angaben sind der Planbegründung zu entnehmen).
- In der öffentlichen Verkehrsfläche sind, zu fuhrtsbegleitend zum Sondergebiet, mindestens 8 einheimische und standortgerechte Laubgehölze als Hochstämme zu pflanzen (weitere Angaben sind der Planbegründung zu entnehmen).

(8) Gemäß §9 (1) Nr. 25b BauGB wird für die südlich der Fläche mit besonderem Nutzungszweck liegenden verlassenden Waldengebüsche festgesetzt, daß diese zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. (weitere Angaben sind der Planbegründung zu entnehmen)

(9) Die Flurstücke 42, Rk 1778 und 1878 Gemarkung Sereetz und 44, Rk 2178 Gemarkung Owendorf in der Gemeinde Ratekau sind Gegenstand des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes (Teilbereiche A2 und A3). Auf ihnen sind gemäß §9 (1a) BauGB die Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren, die in (10) beschrieben sind.

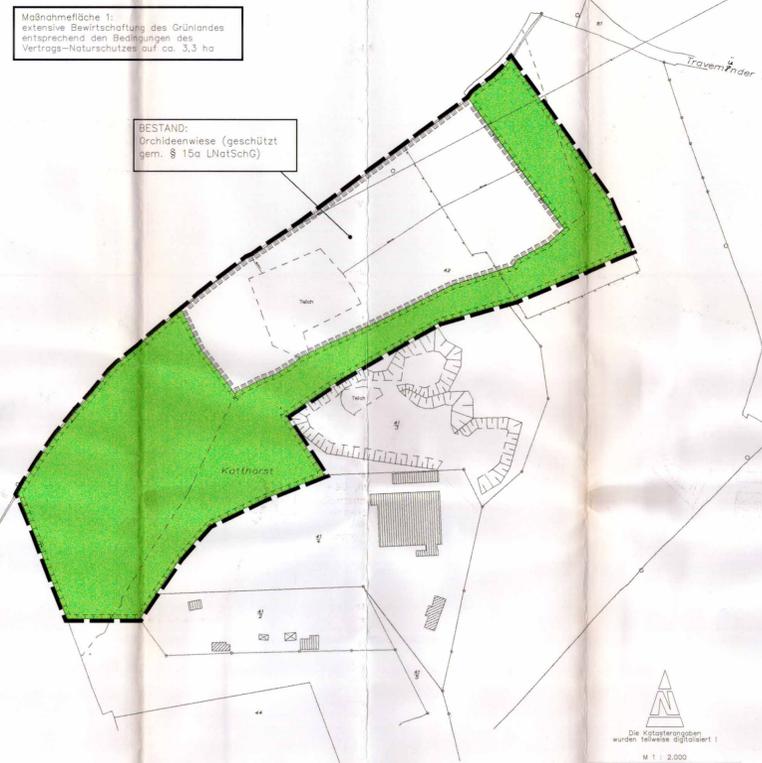
(10) Auf den in (9) genannten Flurstücken ist auf 2,35 ha Gr88e herzustellen:
- eine Waldaufforstung auf mind. 0,2 ha (Fst. 44, Rk 2178, Gem. Owendorf)
- Entwicklung von mind. 2,15 ha extensivem Dauergrünland (Fst. 42, Rk 1778, 1878 Gem. Sereetz) (Weitere Informationen zur Herstellung und Unterhaltung der Flächen sind aus der Planbegründung zu entnehmen)

(11) Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehend von dem Sonstigen Sondergebiet aktiver Schallschutz gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind aktive Schallschutzanlagen zu errichten. Die Höhe der Anlage muß mind.4,50m über dem Höheniveau der vorhandenen Zufahrt zur Halle auf dem Flurstück 187/2 betragen. Es gilt hier der Schnittpunkt der Achse der Zufahrt mit der Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze 190/1.

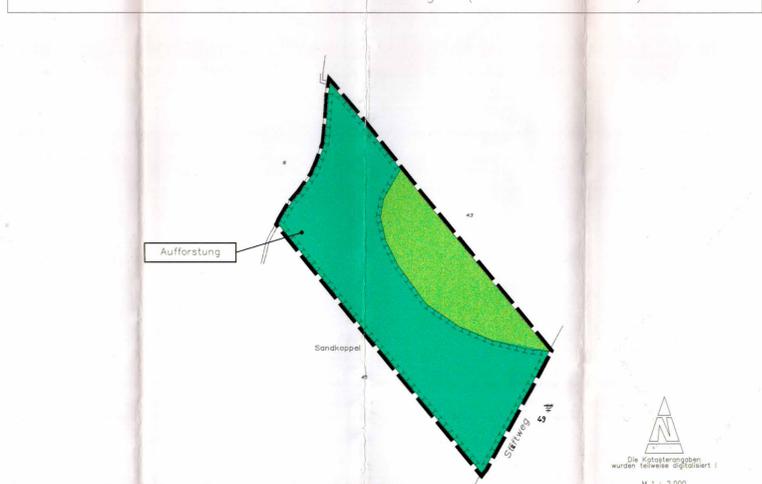
(12) Für die baulichen Nutzungen in der nordöstlich im Sondergebiet liegenden überbaubaren Fläche wird festgesetzt, daß die Anlieferungsverkehre auf den Tagesabschnitt von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt sind.

(13) Die in der Planzeichnung angegebene Höhenbegrenzung für Gebäude im Sondergebiet darf für Werbeanlagen, bis max. zu einer Höhe von 25m über NN überschritten werden.

Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen (Maßnahmefläche 1)



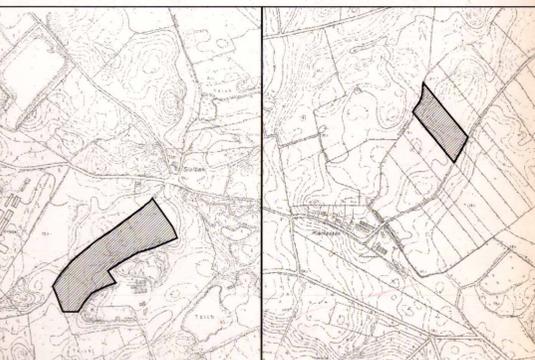
Teil A3: Zeichnerische Festsetzungen (Maßnahmefläche 2)



Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (BN) Fläche mit besonderem Nutzungszweck (BN): Gewerbebetrieb der das Wohnen nicht wesentlich stört - sonstiger Gewerbebetrieb - (SO) Sonstige Sondergebiete
2. Maß der baulichen Nutzung (GRZ) Grundflächenzahl (H) maximale Höhe über NN (Gebäude)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (a) abweichende Bauweise (textliche Festsetzungen) (Baugrenze)
4. Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie, Öffentliche Verkehrsfläche, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)
5. Grünflächen (Öffentliche Grünfläche)
6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald)
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)
8. Sonstige Planzeichen (Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Gerecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht für Rettungsdienste, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger), Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung)
9. Darstellung ohne Normcharakter (Sichtdreieck)
9. Nachrichtliche Mitteilungen (Anbaufreihaltezone (20 m zur Landesstraße))

Übersichtspläne (Teilbereiche A2 u. A3 - M 1:10.000)



Dieser Plan ist Grundlage der Verfügung vom 16.10.00 Az.: 61-1-1-35 B.60-113 § 10 (2) sm. DER LANDRAT des Kreises Ostholstein - Amt für Planung und Nachträgliche Einbürgerung im Auftrage: J. Kümmer

Satzung der Gemeinde Ratekau über den Bebauungsplan Nr.60

für das Gebiet in Sereetz, westlich und nördlich der BAB 1, östlich der L 181 und südlich der Schwartauer Straße - Nahversorgungszentrum -

