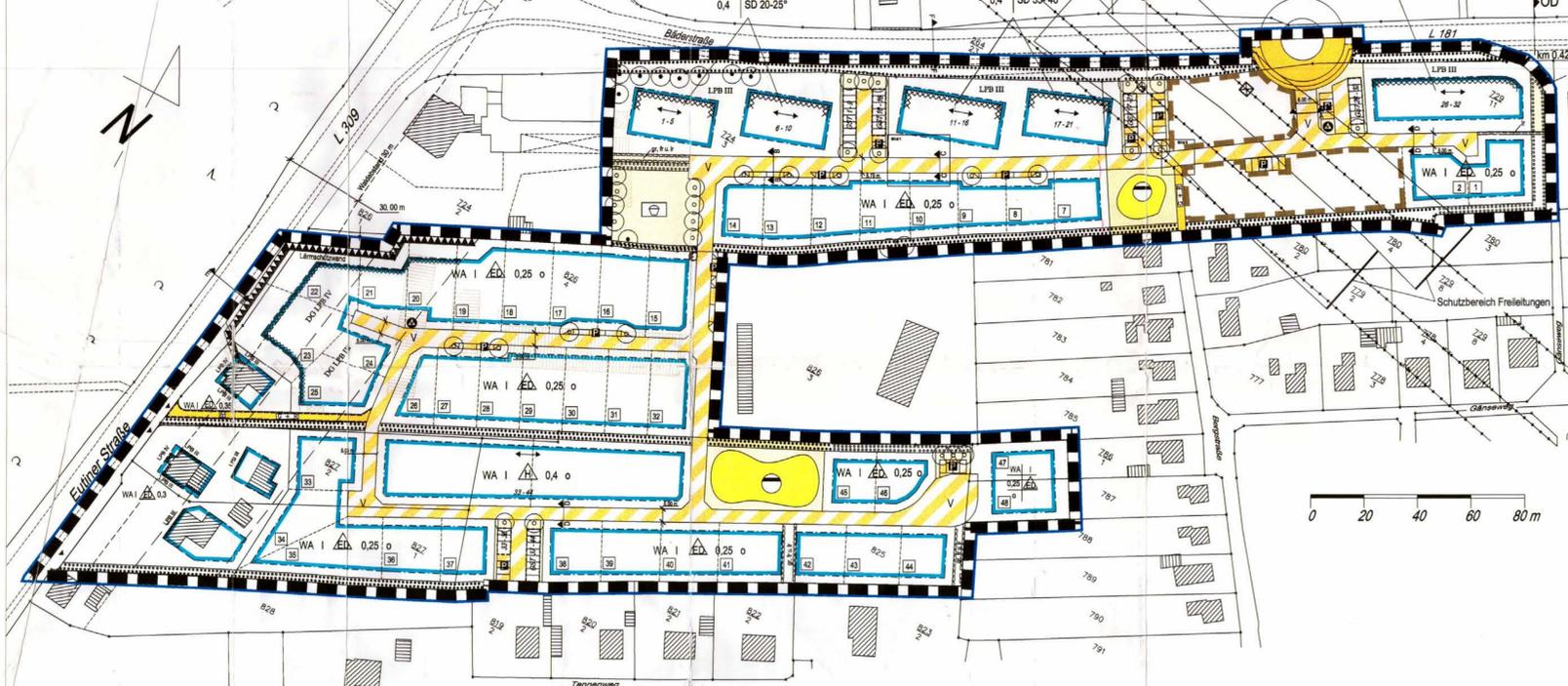


Satzung der Gemeinde Ratekau über den Bebauungsplan Nr. 56

Teil A: Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000



Planzeichenlegende:

Es gilt die Bauzonenverordnung (BauZVO) von 1990.

I. FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches vom Geltungsbereich ausgenommene Grundstücke

Art und Maß der baulichen Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet
 0,25 Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse

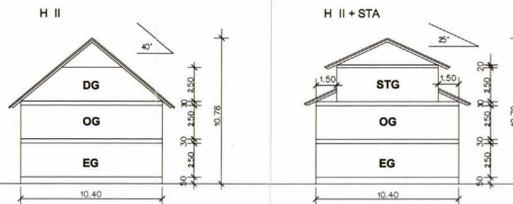
Bauweise, Bauformen, Baugestalt
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 nur Hausgruppen zulässig
 offene Bauweise
 abweichende Bauweise
 Staffelfußgeschos
 Satteldach
 zulässige Dachneigung
 Baugrenze
 Firmlinienführung

Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
 Verkehrsberuhigter Bereich
 öffentlicher Geh- u. Radweg
 öffentlicher Parkplatz
 Gemeinschaftsstellplätze
 Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie Altablagerungen
 Flächen für Abwasserentsorgung
 Versickerungsmulde
 Abfallsammelstation

Grünflächen
 öffentliche Grünfläche (Sammelausgleich)
 Spielplatz

Systemansichten Hausgruppen M 1 : 20



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen; Knick- und Heckenstruktur (Sammelausgleich)
 Anpflanzung von Bäumen (Sammelausgleich) - schematische Anordnung -

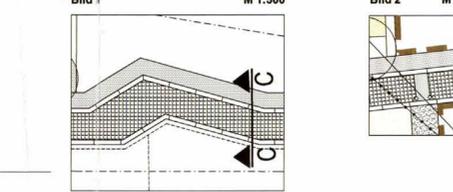
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 Flächen mit Erhaltungsbindung vorhandener Knick- und Heckenstrukturen (Sammelausgleich)
 zu erhaltende Einzelbäumen (Sammelausgleich)

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

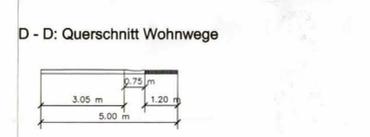
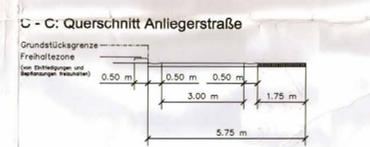
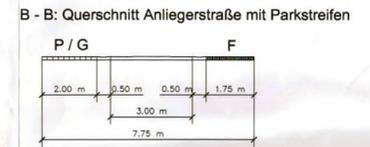
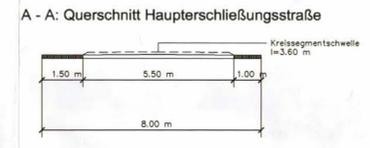
Sonstige Planzeichen
 Lärmschutzwand
 Lärmpegelbereich
 Baulicher Schallschutz an Außenbauteilen entsprechend LPB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
 vorhandene bauliche Anlagen
 vorhandene bauliche Anlagen, Abriss
 vorhandene Flurstücksgrenzen
 Flurstücksbezeichnung
 in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
 Bezeichnung Baugrundstück

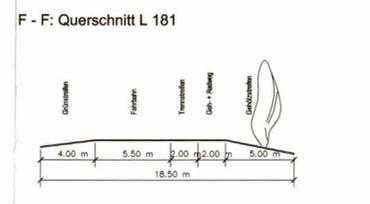
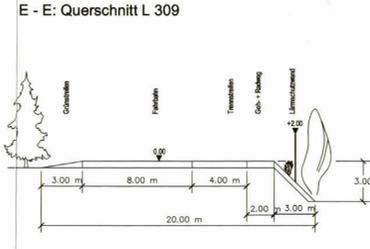
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN
 30 m Waldabstand
 Ortsdurchfahrtgrenze
 abzubauende Freileitung mit Schutzbereich, maximale Bauhöhe 8,50 m
 Strommasten mit Ausschluß von Sickerzonen und Abgrabungen
 Wasserschongebiet innerhalb des Geltungsbereiches



Straßenquerschnitte M. 1:100



Straßenquerschnitte M. 1:200



Teil B: Text

Es gilt die Bauzonenverordnung (BauZVO) von 1990.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZGB, § 4, § 16 und § 19 BauZVO)
 Für die 1-geschossige Bebauung ist einschließlich der Sockelhöhe eine maximale Traufhöhe von 5,00 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m ab Oberkante Straße festgeschrieben.
 Für die 2-geschossige Bebauung ist einschließlich der Sockelhöhe eine maximale Traufhöhe von 6,50 m bzw. 9,00 m (II + STA) und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m ab Oberkante Straße festgeschrieben.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauZGB i. V. m. § 16 BauZVO)
 2.1 Die Sockelhöhe der Gebäude darf im gesamten Baugebiet nicht mehr als 0,5 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermerkt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungseitiger Gebäudefront.
 2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauZVO ist ausnahmsweise in Hanglage ein weiteres Vollgeschos als Kellergeschos (Untergeschos) zulässig, wenn das natürliche Gefälle des Geländes außerhalb des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauZGB)
 3.1 Aktiver Lärmschutz
 An der Eutiner Straße in Höhe des Flurstücks 826/4 ist eine Lärmschutzwand, Aufbauhöhe 2,0 m über OK Straße, aufzustellen. Bei Montage im Böschungsbereich ist ein Mindestabstand von 1,5 m vom äußeren Rand des Geh-/Radweges einzuhalten.
 3.2 Passiver Lärmschutz
 Die Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden müssen mindestens den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.
 In den gekennzeichneten Fassadenabschnitten sind für Aufenthalts- und Schlafräume folgende bewertete Schalldämmungsmaße (R_w) einzuhalten:
 Lärmpegelbereich IV (66-70 dB(A)):
 Außenwände und Dächer R_w = 40 dB, Fenster R_w = 35 dB
 Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A)):
 Außenwände und Dächer R_w = 35 dB, Fenster R_w = 30 dB

Für Schlafräume, deren Fenster straßenzugewandt im Lärmpegelbereich III oder IV liegen, sind schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen, die mindestens das Schalldämmmaß der Fenster aufweisen.
 In der ersten Baureihe an der Bäderstraße sind die Nordfassaden im Ober- und Staffelfußgeschos gegliedert und mit reflexionsminderndem Material auszuführen. Die dem Wohnen dienenden Freiflächen sind straßenabgewandt anzuordnen.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauZGB)
 4.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein 3 m breiter Gehölzstreifen (Reihenabstand 1,0 m und Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m) mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen (vgl. Pflanzliste im Grünordnungsplan).
 4.2 Die nördlich des ehemaligen Nadelwaldes (Flurstück 825) bestehende Gehölzreihe wird im Rahmen eines Pflegeschrittes auf 50 bis 100 cm Stammhöhe der einzelnen Gehölze heruntergenommen.
 4.3 Für die Pflanzreihe im öffentlichen Straßenraum an der Bäderstraße sind Pflegeschritte und sonstige Maßnahmen zur Verkehrssicherung zulässig.
 4.4 Zur Einfriedung der Privatgrundstücke sind ausschließlich lebende Hecken aus heimischen Gehölzen wie z.B. Hainbuchen (Carpinus betulus) oder Weißdorn (Crataegus monogyna) zu verwenden, in Verbindung mit Hecken sind auch Maschendrahtzäune bis zu 1 m Höhe zugelassen. Alternativ dazu können auch Holz- oder Stahlkonstruktionen verwendet werden.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauZGB)
 5.1 Für die in der Planzeichnung mit "gr, fr und lr" bezeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungssträgers (ZVO) im Südosten des Plangebietes und zugunsten des Flurstücks 724/2 im Bereich des Spielplatzes festgesetzt.
 5.2 Für die in der Planzeichnung mit "lr" bezeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ratekau festgesetzt.
 5.3 Für die in der Planzeichnung mit "fr" bezeichnete Fläche wird ein Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 826/3 festgesetzt.

6. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauZGB i. V. m. § 92 LBO)
 6.1 Die Bebauung entlang der Bäderstraße ist in Ziegelbauweise zu erstellen, wobei bis zu 25 % (Berechnung ohne Fensterflächen) andere Materialien zulässig sind.
 6.2 Die 2-geschossigen Gebäude an der Bäderstraße sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 25° (mit Staffelfußgeschos, Hs. Nr. 1 - 10, 22 - 32) bzw. von 35 - 40° (ohne Staffelfußgeschos, Hs. Nr. 11 - 21) auszuführen.
 6.3 Die Hausgruppen sind versetzt anzuordnen, zulässig sind max. 3 Reihenhäuser in einer Baulinie.
 6.4 Für das ganze Plangebiet sind glasierte Dachpfannen ausgeschlossen.
 6.5 Für das gesamte Plangebiet werden Flachdächer mit Ausnahme von Garagendächern ausgeschlossen. Garagendächer sind zu begrünen.
 6.6 Für Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude zu verwenden.
 6.7 Zufahrten und Stellplätze sind mit Schotterterrassen, Spurbahnen, Rasengittersteinen oder wassergebundener Oberfläche herzustellen.

7. Festsetzungen zum Oberflächenwasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauZGB)
 7.1 Für alle öffentlichen Flächen erfolgt die Versickerung und Reinigung von Oberflächenwasser und Dränwasser durch offene Entwässerungsrinnen und zwei naturnah gestaltete Versickerungsmulden.
 7.2 Gerief verschmutztes Niederschlagswasser von den Hausdächern und den privaten versiegelten Terrassen und Stellflächen soll, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, in Mulden auf den Grundstücken versickert werden.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Schulze & Buhse, Werkgemeinschaft für Architektur & Städtebau GmbH, Am Moorwiesenweg 24, 24113 Kiel (Tel. 0431/64783-0).

PRÄAMBEL

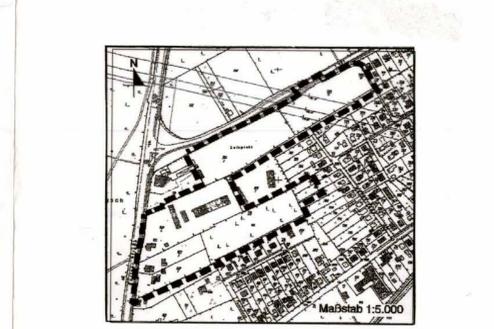
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauZGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.07.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet südöstlich der Bäderstraße (L 181), nordöstlich der Eutiner Straße (L 309), westlich vom Gänseweg und der Bergstraße und nördlich des Tannenweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.03.1996.
- Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübcker Nachrichten" am 23.12.1996 erfolgt.
- Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauZGB wurde am 09.01.1999 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.01.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 16.12.1999 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 04.01. bis 04.02.2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauZGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anträge während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.12.1999 in der Gesamtausgabe der "Lübcker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht.
- Ratekau, den 10.07.2001
- Der tatsächliche Bestand am 09.07.2001 sowie die gezeichneten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Bad Schwartau, den 09.07.2001
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.03.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 8) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.04.2001 bis 03.05.2001 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, daß Anträge nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anträge während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.04.2001 in der Gesamtausgabe der "Lübcker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.07.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) erneut geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.04.2001 bis 04.05.2001 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, daß Anträge nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anträge während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.04.2001 in der Gesamtausgabe der "Lübcker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.07.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 05.07.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung zur Beachtung gebilligt.
 Ratekau, den 10.07.2001
- Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauZGB am 10.07.2001 vom Landrat des Kreises Ostholstein angeordnet worden. Dieser hat mit Verfügung vom 18.08.2001, Az. 11.07.2001/1, erklärt, daß die geltend gemachten Rechtsbehelfe keinen Bestand haben. Gleichzeitig sind die ortsüblichen Bauvorschriften genehmigt worden.
 Ratekau, den 10.07.2001
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.
 Ratekau, den 10.07.2001

Dieser Plan ist Grundlage der Verordnungsgebung der Gemeinde Ratekau vom 10.07.2001. Az. 11.07.2001/1, 25.05.02.04

Gemeinde Ratekau



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56
 für das Gebiet in Ratekau südöstlich der Bäderstraße (L 181), nordöstlich der Eutiner Straße (L 309), westlich vom Gänseweg und der Bergstraße und nördlich des Tannenweges