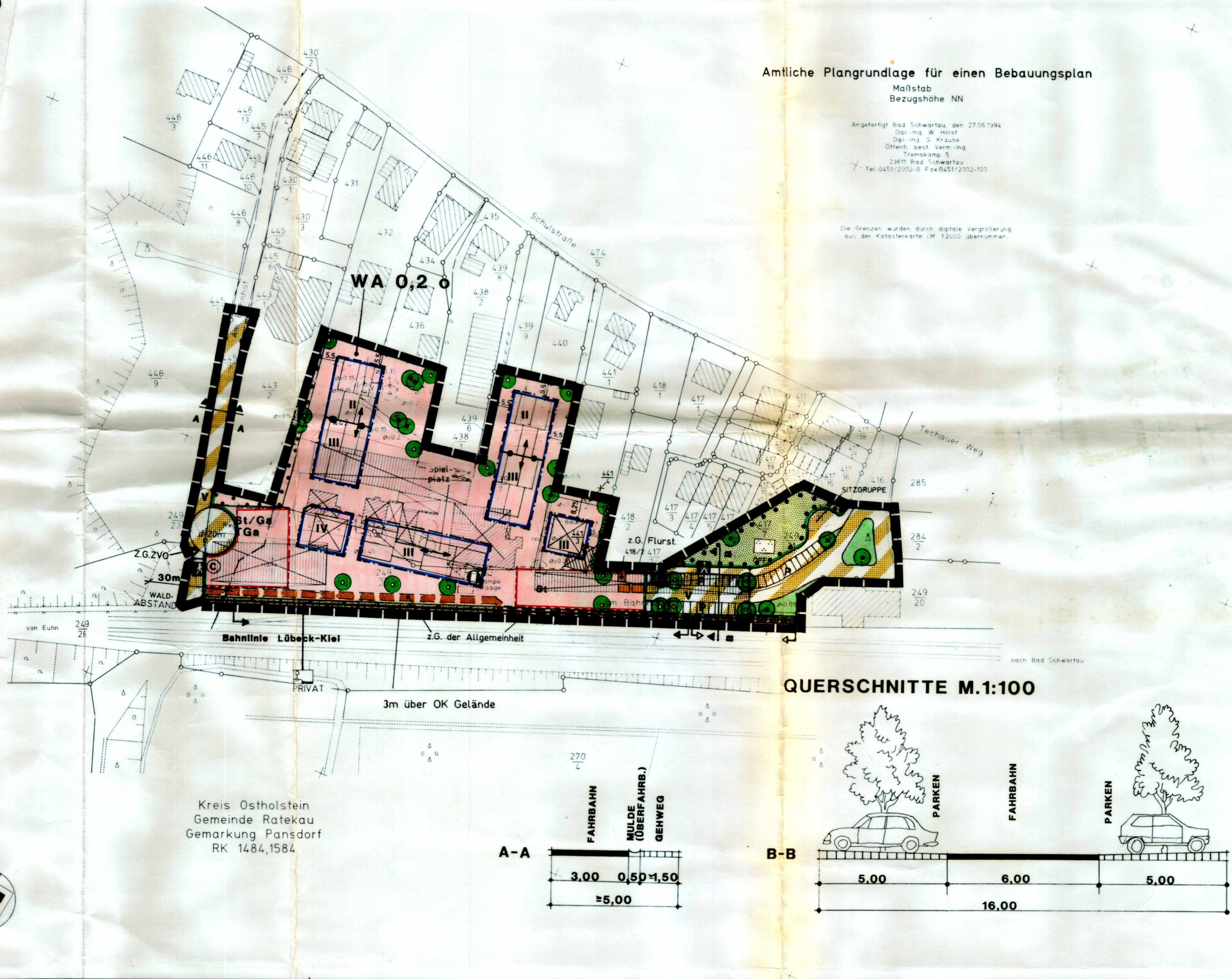


B-PLAN NR. 49 DER GEMEINDE RATEKAU

TEIL A: PLANZEICHNUNG
 M 1: 1000



Amtliche Plangrundlage für einen Bebauungsplan
 Maßstab
 Bezugshöhe NN

Angefertigt Rad Schwartau, den 27.06.1994
 Dipl.-Ing. W. Hais
 Dipl.-Ing. S. Kruse
 Öffentl. best. Verm.-Ing.
 Transkript S.
 24871 Rad Schwartau
 Tel. 0451-2302-0 Fax 0451-2302-100

Die Grenzen wurden durch digitale Vergrößerung aus der Katasterkarte im Maßstab 1:500 übernommen.

Kreis Ostholstein
 Gemeinde Ratekau
 Gemarkung Pansdorf
 RK 1484, 1584

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHN- GEBIETE § 4 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 19 BauNVO
0,2	GRUNDFLÄCHE
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE
	BAUGRENZE
VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
	VERKEHRSFLÄCHEN-BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
	FUSSWEG
	VERKEHRSGRÜN
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN
	PARKANLAGE
	SICHTSCHUTZSTREIFEN
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ANPFLANZEN VON HECKEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
St	STELLPLATZE
Ga	GARAGEN
TGa	TIEFGARAGEN
	SPIELPLATZ (PRIVAT)
	MIT GEH., FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	SCHALLSCHUTZWAND (HÖHE = 3m ÜBER OBERKANTE GELÄNDE) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 92 LBO
	ZELTDACH
	FIRSTRICHTUNG
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	KÜNFTIG FORT-ALLENDE BAULICHE ANLAGE
	KÜNFTIG FORT-ALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER
	FLURSTÜCKSBEGINNUNGEN
c	MÜLLCONTAINER
O	BLOCKHEIZKRAFTWERK
	SCHALLSCHUTZWAND ALS NEBENANLAGE, ALS FREIWILLIGE PRIVATRECHTLICHE MASSNAHME (HÖHE = 3m ÜBER OBERKANTE GELÄNDE) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	
	30 m WALDABSTAND § 32 Abs. 5 LWaldG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1-15 BauNVO)
- ALLGEMEINES WOHN- GEBIET** (§ 4 BauNVO)
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführte Nutzung (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
 - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
 - Dreigeschossige Bauten sind nur mit einer maximalen Firsthöhe von 14,50 m über Oberkante Fußbodenerdgeschöß zulässig.
 - Viergeschossige Bauten sind nur mit einer maximalen Firsthöhe von 17,50 m über Oberkante Fußbodenerdgeschöß zulässig.
 - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
 - Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu von Fünftausend bis bzw. bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 0,35 überschritten werden.
- IMMISSIONSSCHUTZ - PASSIV** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - In den Gebäudeteilen, in denen die zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 trotz der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen (3 m hohe Schallschutzwand) nicht eingehalten werden können, sind die Schlafräume innerhalb der den Schienen abgewandten Bereich anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind die Fensteröffnungen parallel zur Bahn mit schalldämmten Permanentlüftungen (ohne Motorbetrieb) zu versehen.
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Die anzupflanzenden Bäume innerhalb des Plangebietes sind als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 4 m groß anzulegen und offen zu halten.
 - Fensterlose Fassadenteile ab 10 m Länge, die Schallschutzwand sowie alle weiteren Abzünungen parallel zur Bahnlinie Lübeck/Kiel sind mit Selbstklimmern, Ranken oder Schlingern dauerhaft zu begrünen.
 - Die festgesetzten Hecken sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 92 LBO)
 - ZUFahrTEN**
Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze sowie die Standplätze der Stellplätze sind aus sicherungsfähigen Materialien oder aus fugenreichen Pflastern herzustellen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, dem § 1 und 2 des Maßnahmen-gesetzes zum Baugesetzbuch, sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.05.1997 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Ratekau für ein Gebiet in Pansdorf zwischen der Schulstraße, der Straße Am Bahnhof und der Bahnlinie Lübeck - Kiel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.06.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" am 19.01.1997 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 25.01.1995 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.09.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 04.12.1996 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 29.01.1997 bis zum 01.03.1997 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 19.01.1997 in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.05.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.05.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Entwurf wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.05.1997 gebilligt.

Ratekau, 15.05.1997

 - Bürgermeister -

Ratekau, 20.05.1997

 - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

Ratekau, 21.05.1997

 - Bürgermeister -

Ratekau, 21.05.1997

 - Bürgermeister -

Ratekau, 26.05.1997

 - Bürgermeister -

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 49

für das Gebiet in Pansdorf zwischen der Schulstraße, der Straße Am Bahnhof und der Bahnlinie Lübeck - Kiel

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000
 Stand: 14. Mai 1997

