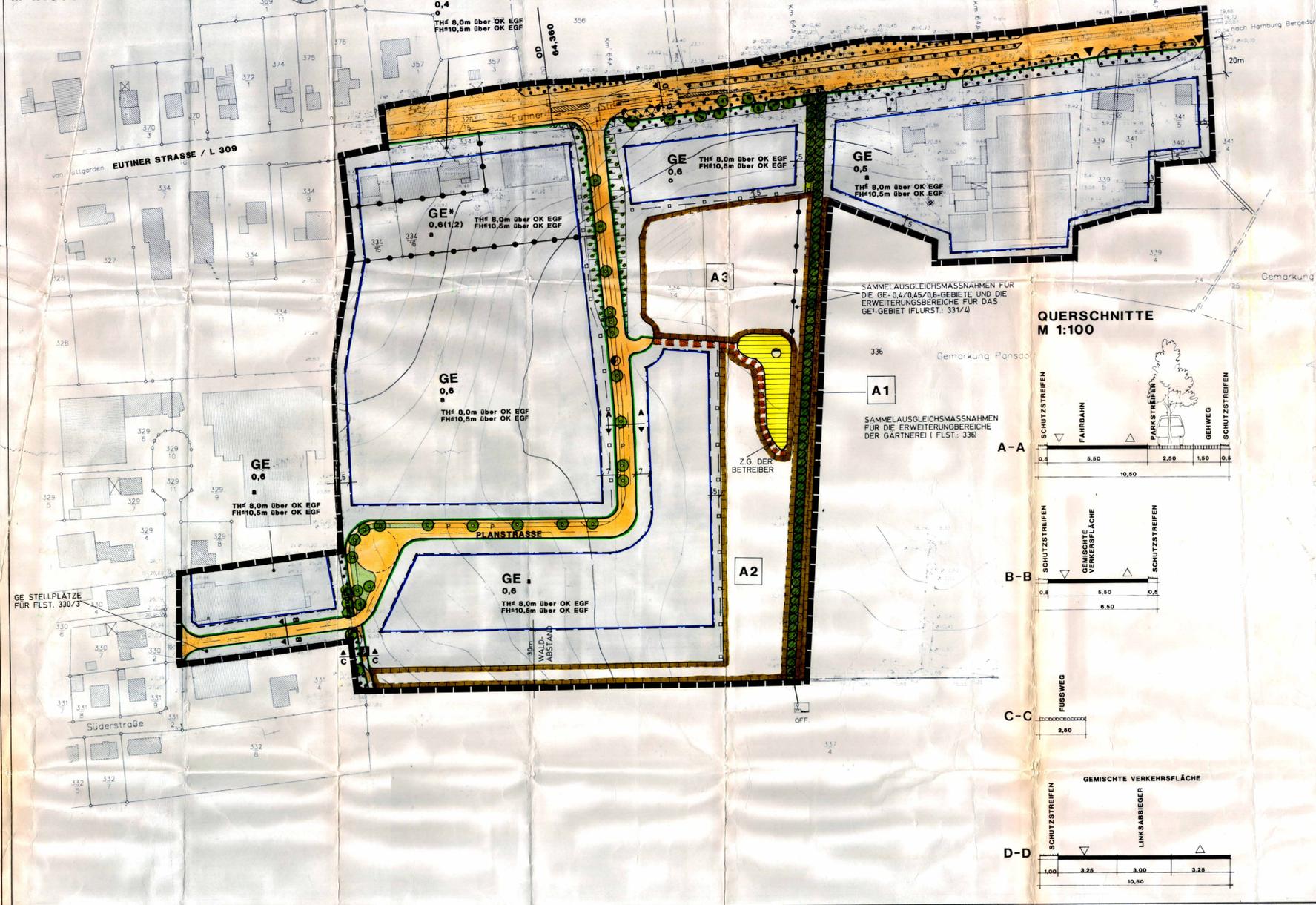


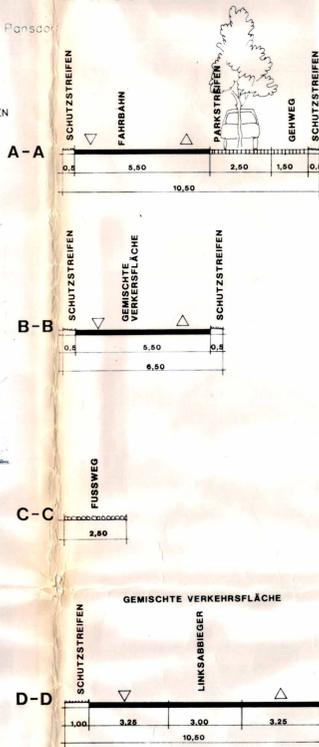
# BEBAUUNGSPLAN NR.53 RATEKAU

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1000



## QUERSCHNITTE M 1:100



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB	
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>GE</b> GEWERBEGEBIETE § 8 BauNVO	§§ 1 - 11 BauNVO
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>0,6</b> GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	§§ 16, 19 BauNVO
<b>FH<sub>g</sub> 10,5 m</b> FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	
<b>TH<sub>g</sub> 8,0 m</b> TRAUFRÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	
<b>über OK EGF</b> ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>o</b> OFFENE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	§§ 22 und 23 BauNVO
<b>a</b> ABWEICHENDE BAUWEISE	
<b>BAUGRENZE</b>	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	

VERKEHRSGRÜN	
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
<b>P</b> ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
FUSSWEG	
EINFAHRT	
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN	
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	
ABWASSER (REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN)	
ELEKTRIZITÄT (TRAFI-OSTATION)	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	
KNICKSCHUTZSTREIFEN	
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGE	
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
HÖHENLINIEN	
SICHTDREIECKE	

## TEIL B: TEXT

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 15 BauNVO)
  - GEWERBEGEBIET** (§ 8 BauNVO)
    - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) allgemein in den GE- und GE\*-Gebieten zulässig.
    - Gemäß § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem GE-0,5-Gebiet Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf nicht zulässig.
    - Gemäß § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im GE-0,6-Gebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Ausnahmeweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 20% von der gesamten zulässigen Baufläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
    - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den GE- und GE\*-Gebieten die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
    - Gemäß § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem GE-0,4-Gebiet und GE-0,6-Gebiet Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf nur ausnahmeweise zulässig, wenn sie der Nahversorgung dienen und eine Verkaufsfläche vor 500m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - NEBENANLAGEN** (§ 4 BauNVO)
    - Nebenanlagen und Einrichtungen sind in den GE- und GE\*-Gebieten zwischen der Baugrenzen und der Planstraße bzw. zwischen den Baugrenzen und der Eutiner Straße/L 309 außerhalb der OD-Grenze nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
  - BAULICHE ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
    - Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschosfußbodens der baulichen Anlagen innerhalb der Flurstücke 334/16 und 334/14 nicht höher als 0,50m über den Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:
      - bei ebenem Gelände die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße;
      - bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß der natürlichen Steigung zu der zugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäuseite;
      - bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäuseite;
  - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
    - Die zulässige Grundflächenzahl in dem GE-0,4-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 von Hundert und bis einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,8 überschritten werden.
    - Die zulässige Grundflächenzahl in den GE- und GE\*-Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert und bis einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,9 überschritten werden.
    - Die zulässige Grundflächenzahl in dem GE-0,5-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 80 von Hundert und bis einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,9 überschritten werden.
  - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)
    - BAUWEISEN** (§ 22 BauNVO)
      - Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.
    - VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
      - Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sich behindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,70m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50m.
  - VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Je Baugrundstück ist durch den straßenbegleitenden Park- und Pflanzstreifen auf der Verkehrsfläche je eine Grundstücks- bzw. -ausfahrt von max. 6m Breite oder zwei Grundstücks- bzw. -ausfahrten von je 3,50m Breite zulässig. Die Grundstücksanschlüsse sind auf die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte abzustimmen. Zwischen den Grundstücks- bzw. -ausfahrten und den angrenzenden Straßenbäumen ist ein mindestens 2m breiter Abstand einzuhalten.
  - ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - Auf den Park- und Grünstreifen der im Bebauungsplan dargestellten Straßenprofile sind im Abstand von  $\leq 24m$  großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Für Baumscheiben sind mindestens 8m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 2m vorzusehen. Die Baumscheiben und Pflanzstreifen sind mit Rasen anzulegen. (Gehölzarten sind dem gründerischen Beitrag zu entnehmen.)
    - Auf den Stellplatzflächen ist für je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum in einer Größe von mindestens 18cm Stammumfang zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2,5 x 2,5 (2 x 3m) groß anzulegen und offenzuhalten.
    - Das Regenrückhaltebecken ist in naturnaher Bauweise herzustellen und mit buchtenreichen Flachwasserzonen auszubilden (Böschungssneigung 1:3 bis 1:7).
    - Die Böschungen auf den privaten Grundstücken in den GE- und GE\*-Gebieten sind im Verhältnis 1:3 auszubilden.
    - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte und landschaftstypische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In die Strauchpflanzungen sind mindestens 5% großkronige Bäume zu integrieren. Zusätzlich sind alle bestehenden Böschungen mit Strauchgruppen aus mindestens 5 Straucharten anzulegen. (Gehölzarten sind dem gründerischen Beitrag zu entnehmen.)
    - Nicht bebaut oder versiegelte Grundstücksteile der Neubaugrundstücke in den GE- und GE\*-Gebieten sind als private Grünflächen herzurichten. Mindestens 1/3 dieser Grünflächen sind durch natürliche Sukzession oder Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen, naturnah zu gestalten. Bei zusammenhängenden Grünflächen über 1500m<sup>2</sup> ist je angefangener 500m<sup>2</sup> Freifläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. (Gehölzarten sind dem gründerischen Beitrag zu entnehmen.)
    - In den GE- und GE\*-Gebieten sind fensterlose Wandflächen (über 50m<sup>2</sup>) von Lager- und Werkhallen mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Anzupflanzen sind mindestens drei Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen je angefangener 10 m Fassadenlänge. (Artenauswahl ist dem gründerischen Beitrag zu entnehmen.)

- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO i.V. mit § 8a NatSchG)
  - Ausgleichsfläche 1** Die Flächen sind mit Krautsäume zu entwickeln und durch Mahd zu pflegen. Diese Flächen sind gegenüber der angrenzenden Nutzung durch einen Zaun abzugrenzen und dürfen nur zu ihrem Schutz und ihrer Pflege betreten werden.
  - Ausgleichsfläche 2** Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Die Grabenböschungen sind - soweit möglich - mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
  - Ausgleichsfläche 3** Die Fläche ist zur Entwicklung von Wiesenflächen mit Landschaftsrassen mit mindestens 10% Kräuteranteil anzulegen. Die Nutzung und Pflege erfolgt extensiv.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 92 LBO)
  - Einfriedigungen** An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist als Einfriedigungen eine Hecke mit einer Mindesthöhe von 1,0m zu pflanzen. Ausgenommen sind Zufahrten und Zugangswege. Bei Parzellierungen der Gewerbebetriebe sind auch entlang der Parzellengrenzen zwischen Grundstücken über 50m Breite Hecken vorzusehen. Zur Einfriedigung kann zusätzlich auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun gesetzt werden. (Gehölzarten sind dem gründerischen Beitrag zu entnehmen.)
  - Zufahrten, Stellplätze** Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze sowie die Standplätze der Stellplätze sind aus sicherungsfähigen Materialien oder aus fugenreichen Pflaster (Fugenanteil: 20 - 30%) herzustellen.

## PRÄAMBEL

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin, (Tel.: 04521/7917-0, Fax: 04521/791717), (GT)

## VERFAHRENSVERMERK

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.12.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" am 04.02.1996.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.02.1996 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.01.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.09.1996 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 15.11.1996 bis zum 15.11.1996 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 26.04.1998 durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.12.1996 und am 07.10.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Davon hat die Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 05.05.1998 bis zum 05.05.1998 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 26.04.1998 durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden. Daher fanden eingeschränkte Beteiligungen nach § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V. mit § 13 Nr. 2 BauGB statt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.12.1996 und am 07.10.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt. Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.10.1999 wurde das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes gemäß § 233, Abs. 1, Satz 2 BauGB 97 auf das BauGB 97 umgestellt.

Ratekau, 04.02.2000

Der katastermäßige Bestand am 30.12.1996 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 31.01.1997.

Ratekau, 04.02.2000

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, sind am 04.12.1996 durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" ortsüblich 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 Abs. 2 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 04.12.1996 in Kraft getreten.

Ratekau, 04.12.1996

## SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 53

Für das Gebiet westlich der L 309/ Eutiner Straße, nördlich des Fließgewässers "Pottbek" östlich der Bahnhöfe Lübeck/Kiel und südlich der "Süderstraße" am südlichen Ortsrand von Pansdorf;

## ÜBERSICHTSPLAN

