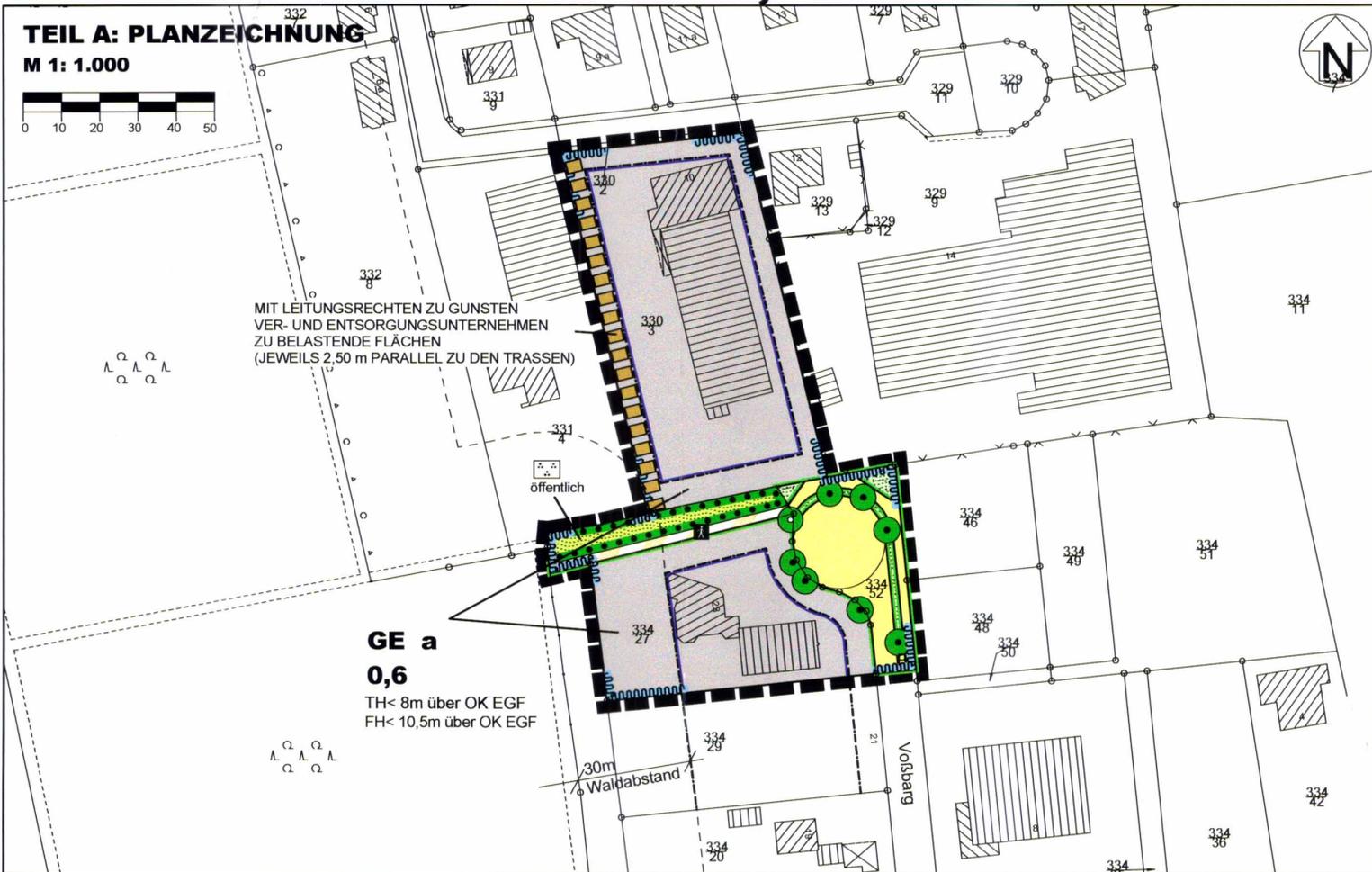


# BEBAUUNGSPLAN NR. 53, 1. ÄNDERUNG DER

# GEMEINDE RATEKAU



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

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB vom 21.12.2006) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO vom 10.01.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.10.2008 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet zwischen Voßberg und Süderstraße am südlichen Ortsrand von Pansdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.03.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ am 12.06.2008.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.03.2008 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.03.2008 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 20.06.2008 bis zum 21.07.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.06.2008 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.06.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.10.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.10.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratekau, 26.02.2009



(Thomas Keller)  
- Bürgermeister -

Bad Schwartau, 04.03.2009



(Helten)  
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

Ratekau, 23.03.2009



(Thomas Keller)  
- Bürgermeister -

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 02.04.2009 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ 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 die Erföschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 03.04.2009 in Kraft getreten.

Ratekau, 03.04.2009



(Thomas Keller)  
- Bürgermeister -

## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>GE</b>	ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEWERBEGBIET	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 8 BauNVO
<b>0,6</b>	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 - 21a BauNVO
<b>II</b>	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>FH &lt; 10,5m über OK EGF</b>	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
<b>TH &lt; 8,0m über OK EGF</b>	TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
<b>a</b>	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	VERKEHRSLÄCHEN STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	
	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSDRUKBEREICH	
	FUSSWEG	
	VERKEHRSGRÜN	
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
<b>P</b>	GRÜNFLÄCHEN GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PARKANLAGE	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN MIT LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN VER- UND ENTSORGUNGSUNTERNEHMEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	WASSERSCHONGEBIET	
	III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN WALDSCHUTZSTREIFEN	§ 24 LWaldG

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

- 1.1 GEWERBEGBIET (§ 8 BauNVO)**  
(1) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) allgemein im GE-0,6-Gebiet zulässig.  
(2) 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 zugelassen. Ausnahmsweise 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.  
(3) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in dem GE-Gebiet die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

### 1.2 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen sind in den GE-Gebieten zwischen der Baugrenze und der Straße Voßberg bzw. zwischen der Baugrenze und der Süderstraße nicht zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)**  
Die zulässige Grundflächenzahl in den 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.

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit §§ 22 - 23 BauNVO)

#### 3.1 BAUWEISEN (§ 23 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

#### 4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist durch den straßenbegleitenden Park- und Pflanzstreifen auf der Verkehrsfläche je eine Grundstücksein- bzw. -ausfahrt von max. 6m Breite oder zwei Grundstücksein- bzw. -ausfahrten von je 3,50 m Breite zulässig. Die Grundstücksanschlüsse sind auf die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte abzustimmen. Zwischen den Grundstücksein- bzw. -ausfahrten und den angrenzenden Straßenbäumen ist ein mindestens 2m breiter Abstand einzuhalten.

### 5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Auf den Park- und Grünstreifen des im Bebauungsplan dargestellten Straßenprofils sind im Abstand von < 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 grünordnerischen Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 53 zu entnehmen.)
- Auf den Stellplatzflächen ist für je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger heimischer Laubbau in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2,5 x 2,5 (2 x 3m) groß anzulegen und offenzuhalten.
- Die Böschung auf den privaten Grundstücken in den GE-Gebieten sind im Verhältnis 1:3 auszubilden.
- Nicht bebaut oder versiegelte Grundstücksteile der Nachbargrundstücke 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 naturmah zu gestalten. Bei zusammenhängenden Grünflächen über 150m<sup>2</sup> ist je angefangene 500m<sup>2</sup> Freifläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbau zu pflanzen. (Gehölzarten sind dem grünordnerischen Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 53 zu entnehmen.)
- In den 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 angefangene 10m Fassadenlänge. (Gehölzarten sind dem grünordnerischen Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 53 zu entnehmen.)

### 6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

#### 6.1 EINFRIEDIGUNGEN

An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedigungen Hecken mit einer Mindesthöhe von 1,0m zu pflanzen. Ausgenommen sind Zufahrten und Zugangswege. Bei Parzellierungen der Gewerbegrundstücke 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 grünordnerischen Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 53 zu entnehmen.)

#### 6.2 ZUFahrTEN, STellPlätze

Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze sowie die Standplätze der Stellplätze sind aus sicherungsfähigen Materialien oder aus fugenreichem Pflaster (Fugenanteil: 20 - 30%) herzustellen.

## SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 53

für das Gebiet zwischen Voßberg und Süderstraße am südlichen Ortsrand von Pansdorf

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 04. März 2009

