

TEIL A: PLANZEICHNUNG

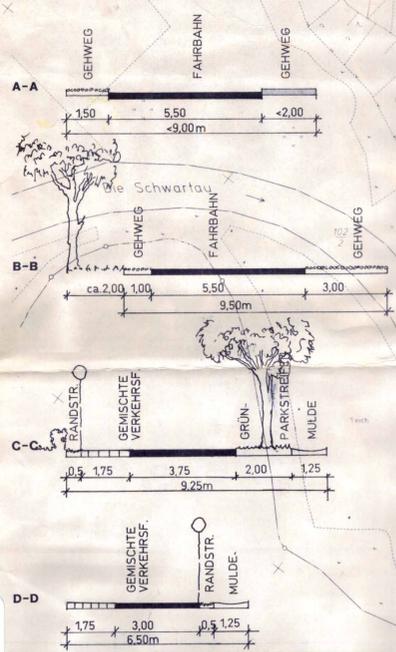
M 1: 1000

Gemeinde: Ratekau
Gemarkung: Techau
Flur/RK: 1581, 1582



QUERSCHNITTE

M 1: 100



TEIL B: TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990

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

1. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Für die WA I-Gebiete beträgt die Höchstgrenze für die Traufhöhe (Schnittpunkt Wand/Dachhaut) 3,80 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf in WA I-Gebieten nicht mehr als 0,6 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermerkt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

2. WOHNUNGEN IN WOHNBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In WA I-Gebieten ist die Doppel- oder Reihenhaushälfte jeweils nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig und je Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten.

3. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

3.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

3.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangener 100 m² ein standortgerechter, einheimischer Einzelbaum (STU 16-18 cm) zu pflanzen. (Gehölzarten sind dem Landschaftsplannerschen Beitrag zu entnehmen.)

3.3 Innerhalb der Grünfläche - Extensivgrünland - sind Versickerungsmulden zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers anzulegen. Sie sind naturnah auszubilden.

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

- 4.1** Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind im Sinne der Planzeichnung Einzelbäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Mühlenstraße: vervollständigen der einseitigen Birken-Allee (Betula pendula)
 - Haupterschließung Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Planstraße A: Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), im Wendehammer 3 Spitz-Ahorn
 - Planstraße B: Birken (Betula pendula), im Wendehammer mindestens 1 Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Planstraße C: Mehlbeere (S. aria), im Wendehammer 3 Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Planstraße D: Gef. Vogelkirsche (Prunus avium 'Plena')

4.2 Innerhalb der WA-Gebiete ist je Baugrundstück mindestens ein firstüberschreitender Einzelbaum (Qualität von mindestens 15 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hochstämmige Obstbäume sind zulässig.

5. BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

5.1 Innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Extensivgrünland - sind Flächen für Wasser sind die Natd Gehölze durch Laubgehölze zu ersetzen. (Gehölzarten sind dem Landschaftsplannerschen Beitrag zu entnehmen.)

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

6.1 DACHFORMEN DER WOHNBÄUDE

In den WA I-Gebieten sind Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zulässig.

6.2 MATERIAL DER WOHNBÄUDE

- Dächer: Dachplatten naturrot, Glasierete Dachplatten sind nicht zulässig.
Außenwände: Rote bis rotbraune Ziegel, Mit anderen Materialen und Farben sind Teilflächen bis zu 20% der Außenwandflächen zulässig. Öffnungen sind hieron ausgeschlossen.

6.3 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

Für Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude zu verwenden.

6.4 STELLPLÄTZE

Stellplätze und deren Zufahrten sind aus breitflügig verlegtem oder versickerungsfähigem Pflaster herzustellen.

6.5 EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich aus Laubgehölzen zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun gesetzt werden. (Gehölzarten sind dem Landschaftsplannerschen Beitrag zu entnehmen.)

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1 - 11 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16, 19 BauNVO

0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL

I ZAHL DER VOLLGESCHÖSSE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO

OFFENE BAUWEISE

NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG

BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSÖRGUNG UND ABWASSERBEBEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN

ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATORENSTATION)

ABWASSER (PUMPWERK)

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

SUKZSSIONSFLÄCHE

PARKANLAGE

SPIELPLATZ

EXTENSIVGRÜNLAND (SAMMELAUSGLEICH- UND ERSATZMASSNAHME)

ÖFF. 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 i.V. mit § 8a BNatSchG

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

ANPFLANZEN VON BÄUMEN (SAMMELAUSGLEICH- UND ERSATZMASSNAHME) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (SAMMELAUSGLEICH- UND ERSATZMASSNAHME) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BÜNDLUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

ANPFLANZEN VON SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - HECKEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

ERHALTUNG VON SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - HECKEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

GS1 GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZ

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO

FIRSTRICHTUNG

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGE

KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGE

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

HÖHENLINIEN

SICHTDREIECKE

BOSCHUNGEN

BAUFLÄCHENINDEX

BLOCKHEIZKRAFTWERK/FERWÄRMEZENTRALE

KÜNFTIG FORTFALLENDE BÄUME

ÖFFENTLICH § 9 Abs. 6 BauGB

ARCHÄOLOGISCHES DENKMAL MIT NR. 57 DES DENKMALBUCHES § 17 DSchG

geändert zur Erfüllung von Hinweisen

Ratekau, den 27. April 1998

Ratekau, den 27. April 1998

Ausgabetermin auf Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521/3110+7917-0) (GT)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.10.1997 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Ratekau für die Gebiete in Techau zwischen der Mühlenstraße, dem Rohlsdorfer Weg, einem Graben der Schwartau-Niederung bzw. zwischen der Mühlenstraße und der Bahnlinie Lübeck/Kiel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.10.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" am 23.10.1994 erfolgt.

1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03.11.1994 durchgeführt worden.

1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.09.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1d) Die Gemeindevertretung hat am 04.12.1996 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 11.02.1997 bis zum 13.03.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 02.02.1997 in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgegeben worden.

1f) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.10.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1g) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher fand eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB statt.

1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.10.1997 von der Gemeinde Ratekau beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde am 02.10.1997 der Gemeindevertretung vom 01.10.1997 gebilligt.

Ratekau, 07. Dez. 1997

Der katastermäßige Bestand am 19.11.1997 sowie die geographischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig und verbindlich festgestellt.

Bad Schwartau, den 27.11.1997

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am dem Landrat des Kreises Ostholstein angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 12.08.98, Az. U.A.-3-3500-865 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Die geltend gemachten Rechtsverstöße haben sich als unrichtig herausgestellt. Die örtlichen Bauvorschriften sind in Kraft geblieben.

Ratekau, 19. August 1998

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit

Ratekau, 19. August 1998

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 08.08.98 in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 3 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Unbeschadet ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Verfahren- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GO) wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt geltend gemacht worden ist, am 12.08.98 in Kraft getreten.

Ratekau, 01. September 1998

Dieser Plan ist Grundlage der Verfügung vom 17.08.98

Az.: 61.1-3-35.8.98-8650m

DER LANDRAT des Kreises Ostholstein - Amt für Planung und Nachhaltige Entwicklung im Auftrage

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 50

für das Gebiet in Techau zwischen der Mühlenstraße, dem Rohlsdorfer Weg, einem Graben der Schwartau-Niederung bzw. zwischen der Mühlenstraße und der Bahnlinie Lübeck/Kiel;

Stand: 1. Oktober 1997

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 1. Oktober 1997