

BEBAUUNGSPLAN NR. 52 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 des Baugesetzbuches (vom 27.08.1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 21.10.1998) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.12.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Techau, östlich der Bebauung Rohlsdorfer Weg und westlich des Waldweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.07.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ am 06.06.2004.
 - 1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.06.2004 durchgeführt worden.
 - 1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - 1d) Die Gemeindevertretung hat am 23.09.2004 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 12.10.2004 bis zum 12.11.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03.10.2004 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
 - 1f) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.12.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - 1g) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher fanden zwei eingeschränkte Beteiligungen nach § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V. mit § 13 Nr. 2 BauGB statt.
 - 1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.12.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Ratekau, 10.12.2004
- Siegel (Peter Brückel) - Bürgermeister -
- Bad Schwartau, 06.12.2004
- Siegel (Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Ratekau, 10.12.2004
- Siegel (Peter Brückel) - Bürgermeister -
- Ratekau, 16.12.2004
- Siegel (Peter Brückel) - Bürgermeister -

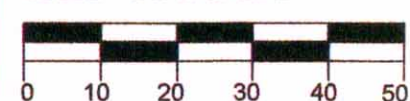
Ratekau, 16.12.2004

Siegel

(Peter Brückel)
- Bürgermeister -

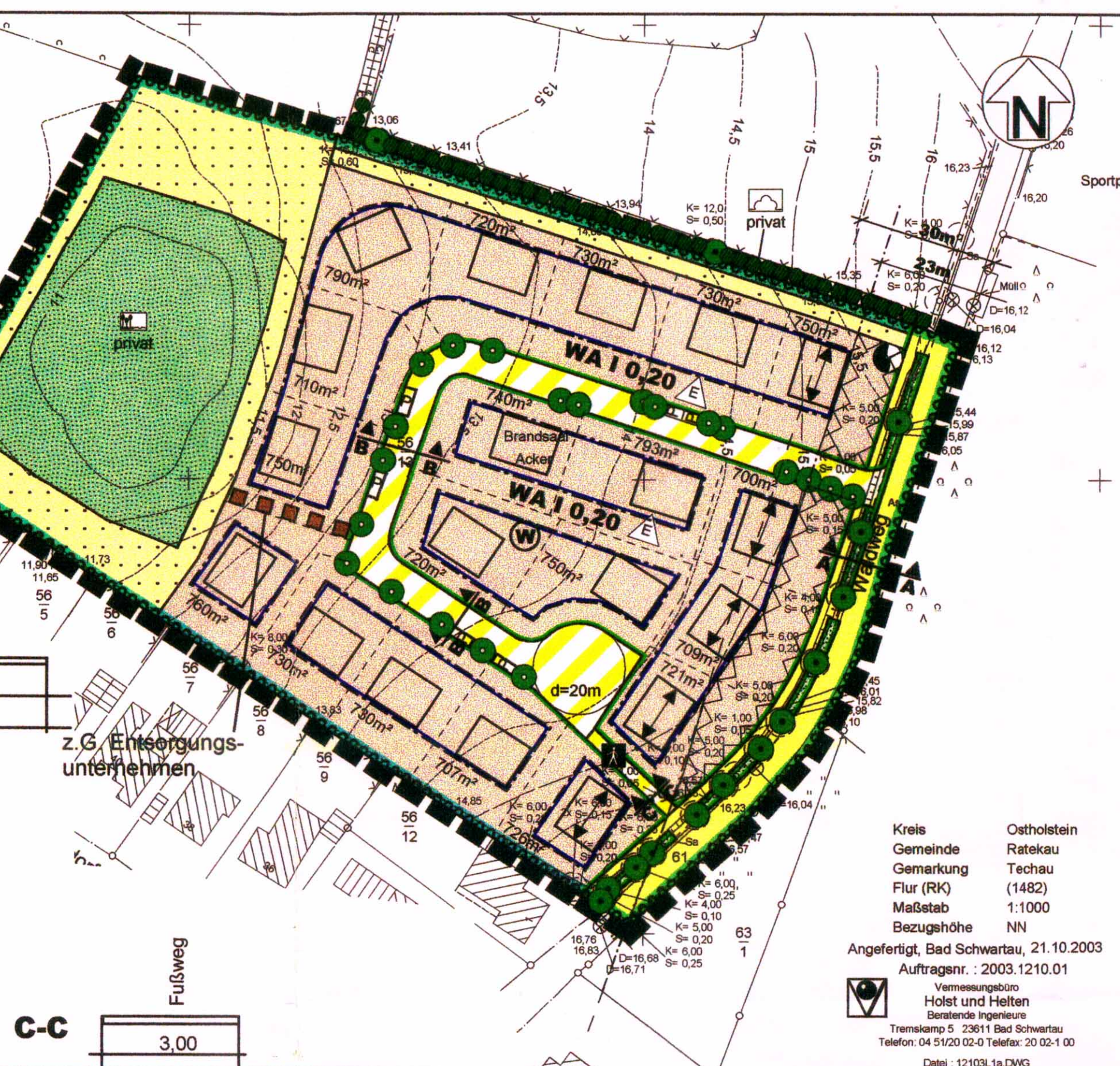
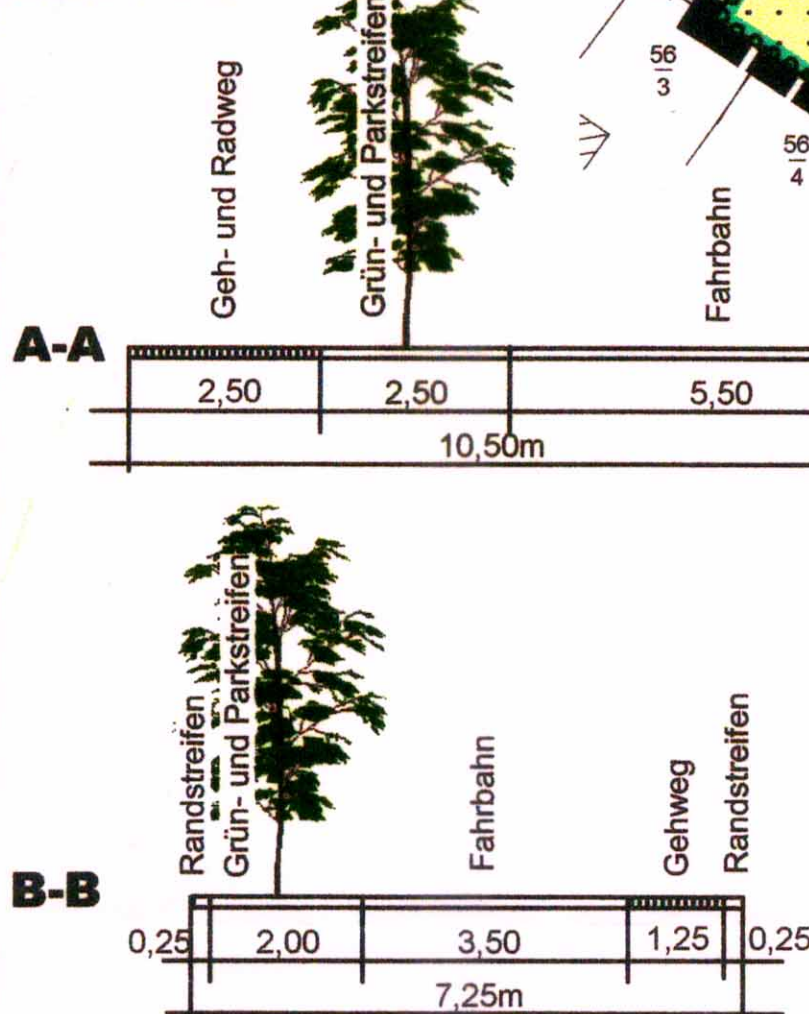
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



QUERSCHNITTE

M.: 1:100



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO
	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
	FUSSWEG	
	VERKEHRSGRÜN	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	KNICKSCHUTZSTREIFEN	
	FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
	FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO
	FIRSTTRICHTUNG	
	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRÖÖE	
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	HÖHENLINIEN	
	WASSERSCHONGEBIET	
	REDUZIERTER WALDABSTAND (23m) GEMÄß DER VERFÜGUNG DES KREIS OSTHOLSTEIN VOM 07.07.2004	§ 32 Abs. 5 LWaldG

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1 - 11 BauNVO
§ 4 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16-21a BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNG

WALDSCHUTZSTREIFEN (30m) § 32 Abs. 5 LWaldG
STAUDENFLUR § 15a LNatSchG

TEIL B: TEXT

1. **MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 1.1 **BESTIMMUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 16 BauNVO)
 - (1) Die Traufhöhe (Schnittpunkt Wand/Dach) der Gebäude darf 3,60m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
 - (2) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist ausnahmsweise in Hanglage ein weiteres Vollgeschoss als Kellergeschoss (Untergeschoss) zulässig, wenn das natürliche Gefälle des Geländes außerhalb des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.
 - 1.2 **HÖHEN BAULICHER ANLAGEN**
(§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.
Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.
2. **BAUGRUNDSTÜCKSGRÖÖE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße von 700m² Grundstücksgröße sind nicht zu unterschreiten.
3. **WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.
4. **VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - 4.1 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sind zwischen den straßenparallelen Baugrenzen und den dazugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
 - 4.2 Zwischen Garagen/Carports nach § 21a BauNVO und der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,5m Länge vorhanden sein.
5. **ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte, einheimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
6. **BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)
 - 6.1 **DÄCHER**
Die Hauptbaukörper sind mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.
 - 6.2 **ZUFÄHRTEN**
Stellplätze und deren Zufahrten sind mit Schotterrassen, Spurbahnen, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Oberflächen herzustellen.
 - 6.3 **SICHTSCHUTZWÄNDE**
Es sind nur Sichtschutzwände in:
 - a) Holzkonstruktion oder
 - b) Metallkonstruktion mit transparenter, fugenloser Füllung, wie z.B. Klarglas;mit einer insgesamt zulässigen Länge von 5m und einer Maximalhöhe von 2m je Einzelhaus zulässig.

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52

für das Gebiet in Techau, östlich der Bebauung Rohlsdorfer Weg und westlich des Waldweges

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 10.000

Stand: 09. Dezember 2004

