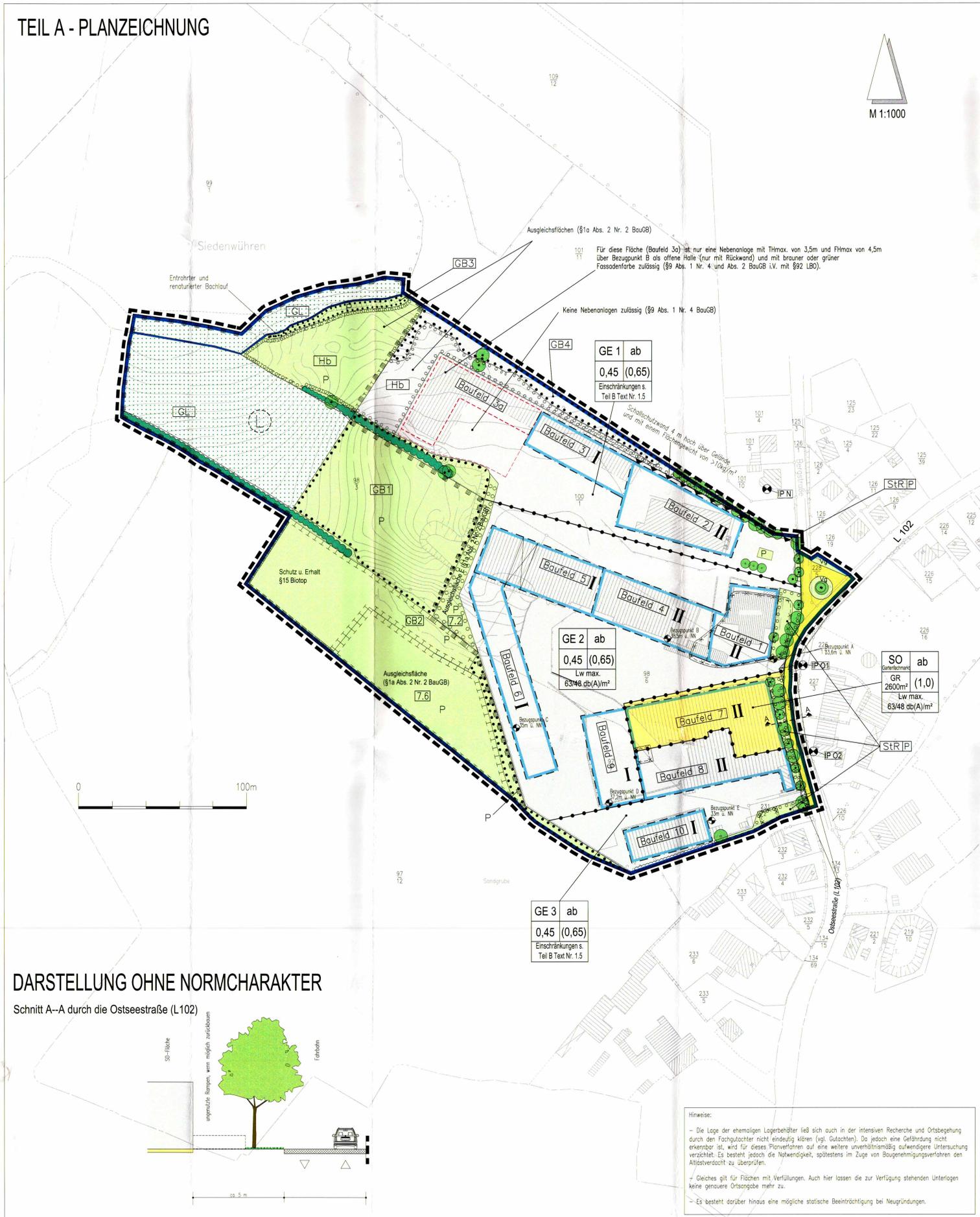


SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 45 "Gewerbegebiet Luschendorf-Nord"

Agrund des §10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) von 1997 in der zuletzt geänderten Fassung, sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.03.06 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 für das Gebiet westlich der Ostseestraße (L102) und Bergstraße im Osten, den landwirtschaftlichen Flächen Sadelberg im Norden und Wicheberg im Westen und Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, i.V. mit §§1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

GE Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gartenfachmarkt" (§11 BauNVO) s. Teil B Text 1.1

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BauGB u. §16 BauNVO)

0,45 Grundflächenzahl (z.B. 0,45)
 (0,65) Geschäftszahl (z.B. 0,65)
 2600m² Maximale Grundfläche, zu beziehen auf die überbaute Sondergebietsfläche
 II Maximale Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

ab Abweichende Bauweise, s. Teil B Text 2.1
 Baugrenze Baugrenze

Verkehrsräume (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsfläche
 Vg Verkehrsräume
 Strassenbegrenzungslinie

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche
 Zweckbestimmung:
 P Privat

Flächen für die Landwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Grünland, Weide (§9 Abs. 1 Nr. 18a i.V. Nr. 20 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Entwässerung des Grabens / Bachlaufs
 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Wasserschongebiet)

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt von Bäumen
 Schutz und Pflege vorhandener Knicks in Verbindung mit Übernahme gesetzlicher Schutzbestimmungen gemäß §15a LNatSchG
 Erhalt von Flächen mit Bäumen und Sträuchern
 Zweckbestimmung:
 GB1 Vorweid
 GB2 Weiden- Sanddünengebiet
 GB3 Weidengebiet am Bachlauf
 GB4 Hecke auf Schutzablage

Flächen mit Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V. mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen
 Anzupflanzende Hecke
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 Zweckbestimmung:
 Hb Hangbegrünung, Anpflanzung auf Schutz (s. Teil B Text Nr. 9.1)
 Ausgleichsmaßnahme (§1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
 STR Begrünung der Eingangsbereiche / des Straßenspaßes (s. Teil B Text Nr. 9.4 sowie Detailzeichnungen in Anlagen zur Begrünung) Ausgleichsmaßnahme (§1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
 7.2 / 7.6 S. Teil B Text Nr. 7.2 bzw. 7.6 (Ausgleichsmaßnahmen (§1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB))

Sonstige Planzeichnungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke - (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen, für deren Böden eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden konnte (§9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)
 Baugröße für Angabe der Traufhöhe (§9 Abs. 2 BauGB) s. Teil B Text Nr. 3
 Flächen mit max. zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit §1 Abs. 4 Satz 1, Ziffer 2 BauNVO) s. Teil B Text Nr. 6
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4 BauGB i.V. mit §1 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen
 Gepflanztes Landschaftsschutzgebiet (§18 LNatSchG), Entwurf 7/98

Darstellung ohne Normcharakter
 Baufeld 5 Bezeichnung der Baufelder
 Freizuhaltenen Sichtflächen (s. Text Nr. 4 Sichtdreiecke)
 Durchfahrt
 Mögliche Immissionspunkte (P N/P 01/P 02) siehe Teil B Text Nr. 6
 Schnittbezeichnung

TEIL B - TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs. 5 und 9, §6, §11 sowie §19 Abs. 4 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet dient der Nutzung als Gartenfachmarkt (§11 BauNVO). Es ist die Ausstellung, die Lagerung und der Verkauf von
 - Pflanzen und Pflanzbehältnissen,
 - Gartenwerkzeugen und -möbeln,
 - Baumaterialien für den Gartenbedarf und
 - Garten- und Gewächshäusern zulässig.

1.2 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsnutzungen und Tankstellen nicht zulässig (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Ausnahme sind Tankstellen für den landwirtschaftlichen Bedarf und Betriebsstellen gem. §1 Abs. 5 BauNVO zulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten gemäß §1 Abs. 9 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

1.4 Im Gewerbegebiet kann gemäß §19 Abs. 4 für Nebenanlagen, Stellplätze und Ihre Zufahrten die maximale Grundfläche bis zu 0,8 überschritten werden.

1.5 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe entsprechend § 6 BauNVO zulässig.

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs. 2 BauGB und §22+23 BauNVO)

2.1 In den Baugruben mit der abweichenden Bauweise (ab) sind auch Gebäude über 50m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

2.2 Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1,5m sind zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind. Die Abstandsflächenregelung nach §6 LBO ist hiervon unangewandt einzuhalten.

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §16 und §18 BauNVO)

3.1 Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgelegten Bezugspunkte (gewachsene Geländeoberfläche). Für die Baufelder 1, 7 und 8 ist der Bezugspunkt A, für die Baufelder 2 bis 5 der Bezugspunkt B, für das Baufeld 6 der Bezugspunkt C, für das Baufeld 9 der Bezugspunkt D und für das Baufeld 10 der Bezugspunkt E zu verwenden.

3.2 Die maximale Traufhöhe baulicher Anlagen darf bei eingeschossig festgesetzten Baufeldern nicht höher als 5m, bei zweigeschossig festgesetzten nicht mehr als 8m über dem jeweiligen Bezugspunkt liegen. Ausgenommen hiervon sind Betriebsanrichtungen die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (Lüftungsanlagen, Schornsteine, Krananlagen usw.) benötigen.

4. SICHTDREIECKE

4.1 In den gem. §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke) dürfen Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,7m nicht überschreiten.

5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 LBO)

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stirnseite der Leistung zulässig. Großflächenfahnen über dem Dachfirst, sofern größer als 3m², sowie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind untersagt.

5.2 Einfriedungen an der Ostseestraße (L 102) sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und 1. Bauflucht - bzw. dort wo diese zurückfällt, bis zu einer Tiefe von maximal 12m - nicht zulässig. (Hinweis: s. Empfehlungen in den Anlagen zur Begrünung).

6. IMMISSIONSSCHUTZ (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit §1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO)

6.1 Zum Schutz benachbarter Wohnbebauung sind im Gewerbegebiet 2 gemäß § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel und mögliche Immissionspunkte festgesetzt. Es sind nur Betriebe zulässig, die die Festsetzung einhalten. Der Nachweis ist durch
 a) Berechnung des für den Betrieb zulässigen Schalleistungspegels aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie durch
 b) Berechnung des für den Betrieb zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels zu erbringen. Die Ausbreitungsrechnung erfolgt entsprechend der ISO 9613-2.
 c) Daraus ist die Prognose der durch den Betrieb zu erwartenden Geräuschimmissionen entsprechend 1A Lärm zu ermitteln. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nach b) nicht überschreiten.

7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN MIT MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB) UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7.1 Die Flächen zwischen Baugruben und Niederung im Norden und Nordwesten des Plangebietes (s. Planzeichnung mit) sind mit heimischen Vor- und Wildkräutern auf 2/3 der Fläche zu bepflanzen und danach der Eigenentwicklung zu überlassen.
 - Ausgleichsmaßnahme gem. §1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB -

7.2 Die in der Planzeichnung mit Ausgleichsfläche E bezeichnete Fläche ist zu entsiegeln und mit heimischen Knickgehölzen (z.B. Schlehen und Wildrosen) zu bepflanzen.
 - Ausgleichsmaßnahme gem. §1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB -

7.3 Die Grünflächen (Flächenbezeichnung SIR) an der Ostseestr. sind durch Baum- und Strauchpflanzungen gärtnerisch zu gestalten (s. Empfehlungen in den Anlagen zur Begrünung). Zur Ergänzung der angepflanzten Linden sind ebenfalls Winterlinde zu verwenden.

7.4 Stellplatzanlagen sind mit Bäumen im Verhältnis von min. 1 Baum auf 8 Stellplätze zu begrünen.

7.5 Das Niederschlagswasser von Gebäuden und versiegelten Flächen ist auf dem Grundstück vorzuklären und zu versickern. (Auf die Vorschriften des Landeswassergesetzes wird hingewiesen.) (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7.6 Die in der Planzeichnung mit 7.6 gekennzeichnete Fläche ist nach partiellem Abschieben des Oberbodens (mindestens 1000 m³) der Sukzession zu überlassen.
 - Ausgleichsmaßnahme gem. §1a Abs. 2 Nr. 2

7.7 Der verrohrte Graben am Fuß der vorhandenen Geländekeule im Norden des Plangebietes ist auf einer Länge von 100m zu einem offenen Bach zurück zu bauen.

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 22. April 1993.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" am 15.01.95 erfolgt.

2) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 01.02.95 durchgeführt.

3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.06.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4) Die Gemeindevertretung hat am 10.10.02 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.10.02 bis zum 29.11.02 während der Öffnungszeiten nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.10.02 durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht.

Ratekau, den 29 Juni 06

 - Peter Brückel -
 (Bürgermeister)

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.12.05 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 27.12.05 bis zum 11.01.06 während der Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.12.05 durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht.

8) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.03.06 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.

Ratekau, den 29 Juni 06

 - Peter Brückel -
 (Bürgermeister)

9) Der katastermäßige Bestand am 02.03.06 sowie die geometrischen Festlegungen der neu angedachten Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwarzw., den 06.04.06

 - Peter Brückel -
 (Bürgermeister)

10) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Ratekau, den 29 Juni 06

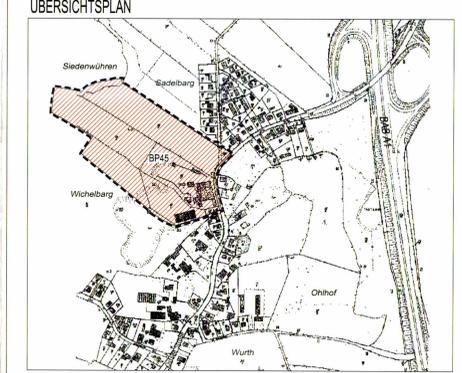
 - Peter Brückel -
 (Bürgermeister)

11) Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 02.03.06, vom 02.03.06 bis zum 02.03.06 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Verletzung der in §214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in §214 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 bis 4 BauGB bezeichneten Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§215 Abs. 3 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die damit in Verbindung stehende Frist zur Unbeschicklichkeit von zwei Jahren (§ 215 Abs. 1 BauGB) und die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlin am 02.03.06 in Kraft getreten.

Ratekau, den 05. Juli 06

 - Peter Brückel -
 (Bürgermeister)

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU
 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 45
 "GEWERBEBEBIET LUSCHENDORF - NORD"

Für das Gebiet:
 Westlich der Ostseestraße (L102) und Bergstraße im Osten, den landwirtschaftlichen Flächen Sadelberg im Norden und Wicheberg im Westen und Süden