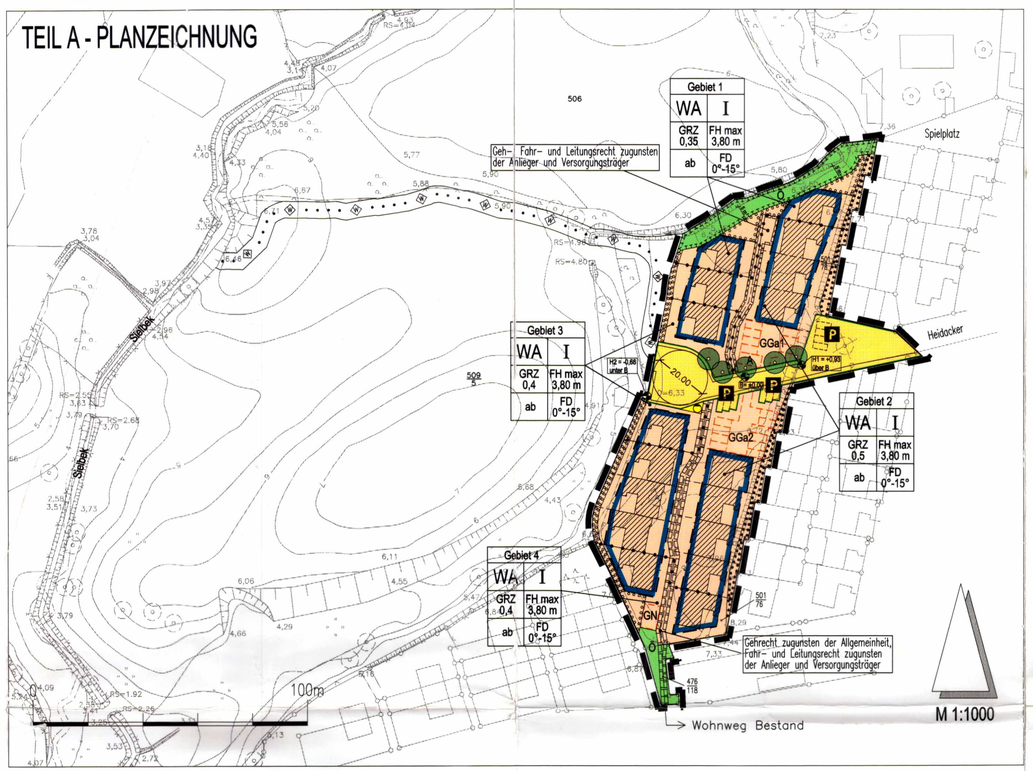
# SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ZUM B-PLAN NR. 47 "HEIDACKER II"

Aufgrund des §10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) von 1997 in der zuletzt geänderten Fassung, sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.12.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47 "Heidacker II" für das Gebiet in Sereetz: Westlich der Atriumsiedlung "Heidacker" und südlich des Ortsrandes der Dorfstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

384

## TEIL A - PLANZEICHNUNG




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB – i.V. mit §4 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl (z.B. 0,5)
I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
FH max — Maximale Firsthöhe (z.B. 3,80 m, siehe Teil B-Text Nr. 5.3)
FD — Flachdach
0°–15° — Angabe der Dachneigung für Hauptgebäude
Basisbezugspunkt B für die Höhenfestsetzung baulicher Anlagen gemäß Text Nr. 5.1 Bezugshöhe = Oberkante Schachtdeckel ±0,00

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

Baugrenze
ab — Abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:

P — Öffentliche Parkfläche

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Pumpstation

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung:

Ö — Öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a und b sowie Abs. 6 BauGB)

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)

Anpflanzung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsnebenanlagen, Gemeinschaftsgaragen und Abfallbehälter s. Text Nr. 3.1 (§9 Abs. 1 Nr. 4, 14 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

GGa1 — Gemeinschaftsgaragen zugunsten der nördlich der Straßenverkehrsfläche liegenden WA-Gebiete
GGa2 — Gemeinschaftsgaragen zugunsten der südlich der Straßenverkehrsfläche liegenden WA-Gebiete
GN — Gemeinschaftsnebenanlagen
A — Standort für Abfallbehälter

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellung ohne Normcharakter

501/78 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Geplante Fußwegverbindung
H1 — Höhenpunkt
Entfallender Baum
Höhenlinien
Geplante Grundstücksgrenzen
Geplante Gartenhofbebauung
Vorhandene benachbarte Bebauung
20.00 — Bemaßung

## TEIL B - TEXT

**1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V mit §1 Abs. 5 und 6 sowie §4 BauNVO)**
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Anlagen für kulturelle Zwecke nur ausnahmsweise, sowie Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen des §4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§22/23 BauNVO)**
2.1 In den WA – Gebieten ist die Errichtung von Gartenhofhäusern ohne seitlichen Grenzabstand in Nord–Süd–Richtung (in abweichender Bauweise) zulässig. Die Gartenfläche muß je Gebäude eine Größe von mindestens 50 m² aufweisen.
2.2 Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen ist um bis zu 1,0 m von Baugrenzen zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (wie Erker, Wintergärten und Treppenhäuser) oder Vordächer bedingt ist.

**3. GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §12 Abs. 6 und §14 BauNVO)**
3.1 Garagen gemäß §12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den festgesetzten Flächen (GGa1 und GGa2 sowie GN) zulässig.

**4. AUFSCHÜTTUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
4.1 Aufschüttungen und Abtragungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten zum Massenausgleich des Bodens zur Errichtung der Gartenhofhäuser bis zu einer Auftrags– / bzw. Abtragsstärke vom max. 0,60 m pro Grundstück zulässig.
4.2 Aufschüttungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und den Gemeinschaftsgaragenflächen sind zum Anschluss an den Heidacker bis zu einer Auftragshöhe von 0,93 m (H1) zulässig. Dabei ist zu beachten, dass der Höhenverlauf dieser Verkehrs– und Garagenflächen Richtung Westen so abzusenken ist, dass die Oberkante der Straßenverkehrsfläche (Fahrbahnmitte) am Höhenpunkt 2 (H2) über der vorhandenen Geländehöhe von –0,68 m um 0,60 m erhöht werden darf.

**5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 Nr. 4 sowie §18 BauNVO)**
5.1 Bezughöhe für die Höhenlage baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt B (Basisbezugspunkt).
5.2 Bauliche Anlagen dürfen mit der Oberkante ihres Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt B und nicht tiefer als der Bezugspunkt B liegen. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände ist die Höhe des Erdgeschoßfußbodens um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes zu reduzieren bzw. zu ergänzen.
5.3 Bezugshöhe für die festgesetzte max. Firsthöhe von 3,80 m ist die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

**6. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 Abs. 1 LBO)**
6.1 Für alle Hauptgebäude ist für die Wandfläche ein roter oder rotbrauner Ziegel, weißer Putz, weißer Verblendstein oder Holz als Fassadenmaterial vorzusehen.
6.2 Für die Grundstücksteile, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen, ist als Einfriedung eine Hecke bis zu einer Höhe von 1,20 m vorzusehen. Zusätzlich kann in einem Abstand von mindestens 50 cm zur Straßenbegrenzungslinie in der Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.

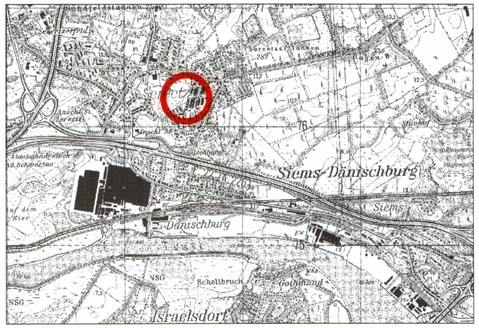
**7. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)**
7.1 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Im Bereich der Erhaltungsbindungen sind die Laubgehölze gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten. In lückigen Abschnitten des Gehölzbestandes und in fehlenden Abschnitten des Gehölzbestandes sind Ergänzungspflanzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorzunehmen. Dabei sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

**8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a + b Abs. 6 BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB und i.V. mit §12 Abs. 6 sowie §14 Abs. 1 BauNVO)**
8.1 Pflanzung von Bäumen
Im Bereich der öffentlichen Parkflächen, Gemeinschaftsgaragenflächen und der Verkehrs– und Gehrechtflächen sowie entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindungen sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB insgesamt 20 Bäume zu pflanzen.
Die Anpflanzbindungen für diese Bäume sind mit großkronigen und standortgerechten Laubbäumen in einer Mindestqualität von 3 mal verpflanzten Hochstämmen mit einem Stammumfang von 18–20 cm zu erfüllen.
8.2 Neuanlage von Laubgehölzhecken
Im Bereich der Anpflanzbindungen entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB Laubgehölzhecken anzulegen. Die Bepflanzung ist mit Laubgehölzen in der folgenden Artenzusammensetzung vorzunehmen: Haselnuss, Schlehe, Schneeball, Liguster, Brombeere, Weißdorn, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Hainbuche, Vogelbeere, Johannisbeere, Waldgeißblatt und Efeu. Die Pflanzung ist einreihig mit einem Pflanzabstand innerhalb der Reihen von 1,50 m auszuführen, wobei die Sträucher in einer Mindestqualität als verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 80 bis 150 cm zu verwenden sind. Die Pflanzung von Laubbäumen ist zulässig.
8.3 Pflanzung von Obstbäumen
In den an die Wiesen entlang der westlichen Plangebietsgrenze angrenzenden Gärten ist gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB auf jedem Grundstück ein Obstbaum in einer Mindestqualität als 3 mal verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 12–14 cm zu pflanzen.
8.4 Gestaltung und Sicherung von Baumstandorten
Die gem. Text Nr. 8.1 zu pflanzenden Bäume sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit gras–, stauden– oder strauchbewachsenen Baumscheiben zu versehen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
8.5 Versickerung von Oberflächenwasser
Alle ausgewiesenen Zuwegungen zu den Gemeinschaftsgaragenflächen und Fußwegeverbindungen sind gem. §9 Abs. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und/oder Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und/oder ein großporiges– bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.
8.6 Entwicklung eines Gewässerschutzstreifens
Entlang des an der nördlichen Geltungsbereichgrenze verlaufenden Fließgewässers ist gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB entsprechend der Planzeichnung ein Gewässerschutzstreifen anzulegen. Die Fläche ist als gewässerbegleitender Staudensaum zu entwickeln. Die Anlage von Flächenversiegelungen, eine Gartennutzung sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln jeder Art sind grundsätzlich unzulässig.
Der Gewässerschutzbereich ist so zu entwickeln, dass entlang des Gewässers jederzeit eine Zufahrt für die Gewässerpflege möglich ist.
8.7 Gewässerschutz im Wohngebiet 1
Im Wohngebiet 1 ist die Errichtung von Nebenanlagen (§14 Abs. 1 BauNVO), Carports und Garagen (§12 Abs. 6 BauNVO) und sonstigen baulichen Anlagen sowie Flächenversiegelungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nördlich der ausgewiesenen Baugrenzen zum Schutz des an die nördliche Geltungsbereichsgrenze angrenzenden Fließgewässers nicht zulässig. Eine Gartennutzung ist möglich. Bei der Pflanzung von Gehölzen sind die unter Text Nr. 8.2 genannten Laubgehölzarten zu verwenden.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln jeder Art ist in diesem Bereich des Wohngebietes 1 grundsätzlich unzulässig.

H i n w e i s:
Die gem. den Text Nr. 8.1, 8.2 und 8.3 festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bauvorhaben durchzuführen. Für die Gehölzpflanzungen ist eine Fertigstellungs– und Entwicklungspflege von insgesamt 3 Jahren vorzusehen.

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 22.04.1993.

## ÜBERSICHTSPLAN




## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.10.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 11.02.1996 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.02.1996 und 21.02.2001 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.09.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 04.12.1996 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 18.02.1997 bis 19.03.1997 während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.02.1997 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Ratekau, den 16.12.2004 (Peter Brückel) – Bürgermeister –

6. Der katastermäßige Bestand am 18.06.2003..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, den 06.01.2004 – Öffentl. best. Vermessungsingenieur –

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.12.1996 und 06.03.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde am 03.02.1997 und 07.03.2003 mitgeteilt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.03.2003 bis 12.04.2003 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.05.2003 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 04.12.2003, als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.

Gemeinde Ratekau, den 16.12.2004 (Peter Brückel) – Bürgermeister–

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Gemeinde Ratekau, den 23.12.2004 (Peter Brückel) – Bürgermeister –

11. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die 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 29.12.2004 (vom ..... bis .....) ortsüblich bekanntgemacht 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 Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 30.12.2004 in Kraft getreten.

Gemeinde Ratekau, den 30.12.2004 (Peter Brückel) – Bürgermeister –

8 a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung geändert. Daher fand ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 Nr. BauGB statt.

Ratekau, den 16.12.2004 (Peter Brückel) Bürgermeister

# SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ZUM B-PLAN NR. 47 "HEIDACKER II"

Für das Gebiet in Sereetz:
Westlich der Atriumsiedlung "Heidacker" und südlich des Ortsrandes der Dorfstraße

Bearbeiter: Li — Satzungsexemplar — stadtplanung bruns www.stadtplanung-bruns.de