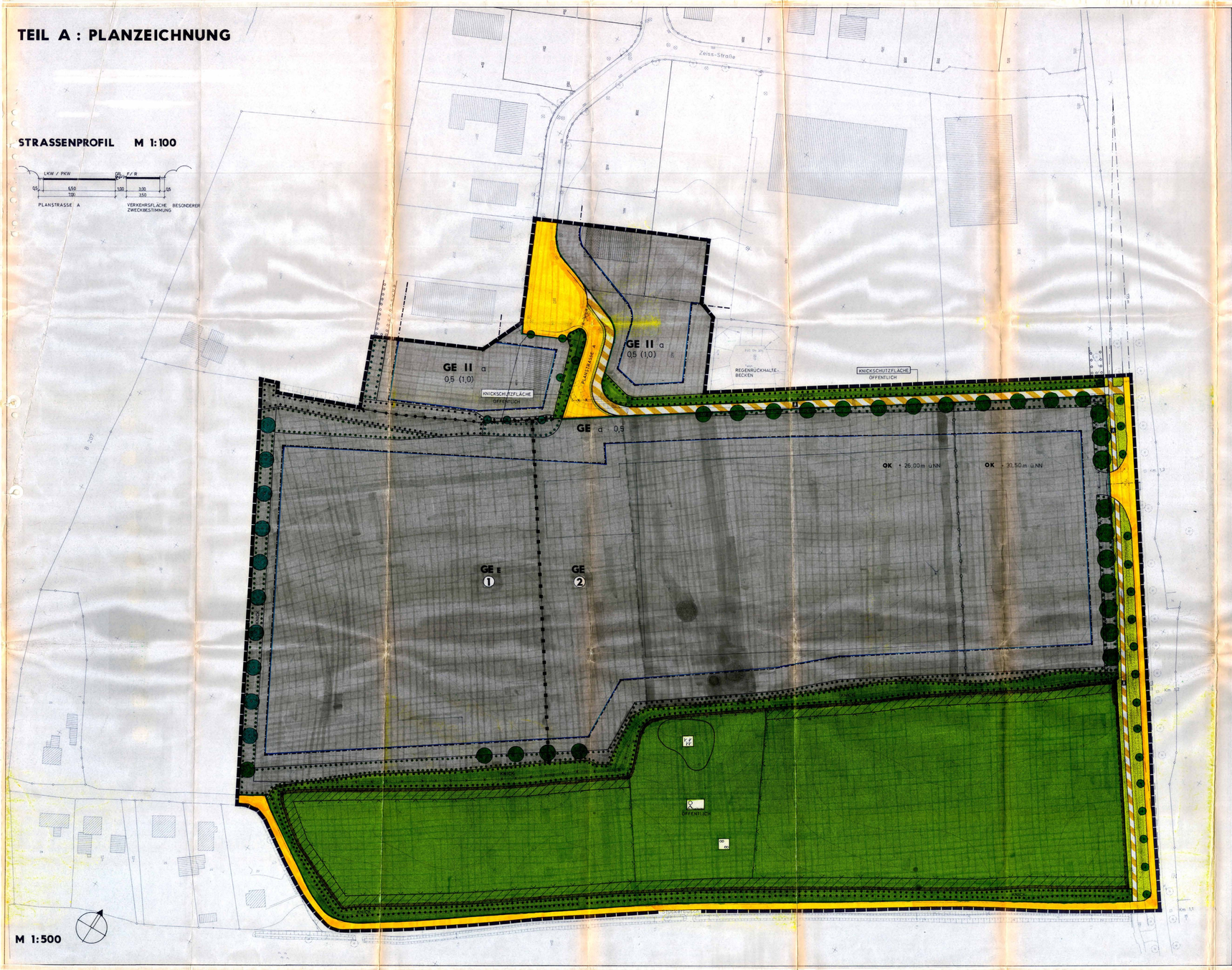
TEIL A : PLANZEICHNUNG

STRASSENPROFIL M 1:100



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN — RECHTSGRUNDLAGEN

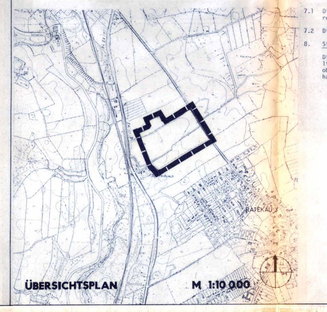
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9 Abs. 7 BauGB
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
- GE — GEWERBEGEBIETE — § 8 BauNVO
- GE E — EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET — § 8 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
- 0,5 (1,0) — GRUNDFLÄCHENZAHL
- II — GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
- OK = 26,00 m ü.NN — OBERKANTE DER BAULICHEN ANLAGE ALS HÖCHSTMASS
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSGRÜN
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- F/R — FUSS- UND RADWEG
- GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- GRÜNFLÄCHEN
- KNICKSCHUTZ-FLÄCHE — KNICKSCHUTZFLÄCHE
- AUSGLEICHSFLÄCHE
- 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
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT BEZOGEN AUF DEN EINGRIFF IN FLURSTÜCK 30/6 — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- KRAUTSÄUME — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- EXTENSIVES GRÜNLAND — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- VERSICKERUNGSMULDE — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- KNICK — UMGRENZUNG DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON KNICKS — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- KNICK — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON KNICKS — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- ERRICHTUNG EINES ZAUNS (ABZÄUNUNG) — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- ERHALTEN VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ABGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FLÄCHEN-BEZOGENER SCHALLEISTUNGSPEGEL — Z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER OBERKANTEN DER BAULICHE ANLAGEN — Z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN — Z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- HÖHENLINIEN
- BÖSCHUNGEN
- SICHTDREIECK



ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000

TEIL B : TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a + 23 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete mit Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse (GE II)

In den Gewerbegebieten GE II sind die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig sind in den GE II-Gebieten die Ausnahmen Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr. 3 Vergnügungsstätten.

1.2 Gewerbegebiete mit Begrenzung der Gebäudeoberkante (GE OK)

In den Gewerbegebieten GE OK sind die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr. 3 Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE E)

Innerhalb des Eingeschränkten Gewerbegebietes (GE E) sind gemäß § Abs. 4 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe mit einem Flächenbezogenen Schalleistungspegel von max 60 dB(A) am Tage und von max. 45 dB(A) in der Nacht zulässig.

1.4 Sonstigen Gewerbegebiet (GE Z)

Innerhalb des Sonstigen Gewerbegebietes (GE Z) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht erheblich belästigende Betriebe mit einem Flächenbezogenen Schalleistungspegel von max 65 dB(A) am Tage und von max. 50 dB(A) in der Nacht zulässig.

1.5 Zwischen der Straßenbegrenzungslinie der K 17 und der nächstliegenden parallelen Baugrenze sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 BauNVO)

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO um 80% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Anpflanzen von Knicks

Der anzupflanzende Knick ist in einer Pflanzdichte von 1 Strauch pro 1,5 m² im Dreiecksverband mit folgenden Gehölzarten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

20%	Hasel	- Corylus avellana
20%	Schlehe	- Prunus spinosa
10%	Hainbuche	- Carpinus betulus
10%	Hundsrose	- Rosa canina
10%	Weißdorn	- Crataegus monogyna
10%	Weißdorn	- Crataegus monogyna
10%	Feldahorn	- Acer campestre
10%	Stieleiche	- Quercus robur

Pflanzgröße: mind. Sträucher und leichte Sträucher, Heister.

4.2 Krautsäume

Entlang der Knicks sind auf den gekennzeichneten Flächen Krautsäume zu entwickeln und durch Mahd alle 1 - 2 Jahre nach der ersten Blühreife in Juni unter Abfuhr des Mähgutes zu pflegen. Das Betreten der Krautsäume ist nur zu deren Schutz und Pflege zulässig. Notwendige Zufahrten zur Pflege nur zu den gründeten und ergänzten Teilen vorgesehen können. 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 11.06.1993 in der Gemeindeverwaltung Ratekau, Dorfstraße 1 bis zum 16.07.1993 öffentlich bekanntgemacht.

4.3 Extensives Grünland

Das extensive Grünland ist durch Aussaat von Saatgut mit maximal 15 Gewichts-% weißblühenden Samen (seltum perenne) zu entwickeln und durch 1- bis 2-malige Mahd unter Abräumen des Mähgutes zu pflegen.

4.4 Errichtung eines Zaunes (Abzäunung)

Die Abzäunung innerhalb der Grünfläche "Ausgleichsfläche" trennt die unterschiedlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gegeneinander ab und sichert die Entwicklung der Landschaftsräume entsprechend den detaillierten Festsetzungen der Ziffern 4.2 und 4.3.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die in Ziffer 4.1 genannten Knickgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Einzelbäume

Als Einzelbäume sind entlang der K 17 auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Winterlinden (Tilia cordata) - 3 x versetzt - mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm - zu pflanzen. Auf den übrigen festgesetzten Standorten sind Stieleichen (Quercus robur) - Heister, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm - zu verwenden. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

5.3 Fassadenbegrünung

Die Außenwände ohne Öffnungen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Sofern die Oberflächengestaltung der baulichen Anlage keine mittelbare Begrünung zuläßt, sind Rankgerüste zu verwenden. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine der nachfolgend aufgeführten Pflanzen vorzusehen.

Mögliche Pflanzenarten:

Efeu	- Hedera helix
Baumwürger	- Celastrus orbiculatus
Geißblatt	- Lonicera spec.
Waldrebe	- Clematis vitalba.

5.4 Innerhalb der Gewerbegebiete GE II sind entlang der künftigen Grundstücksgrenzen je Grundstück mindestens 2 m breite Pflanzstreifen mit einer spätestens zweireihigen Pflanzung aus Knickgehölzen entsprechend der Artenliste der Ziffer 4.1 in mindestens zweimal versetzter Baumschulqualität herzustellen und auf Dauer zu erhalten.

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

Innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und Knicks zu erhalten und zu pflegen. Alle Maßnahmen, die ihrem Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen. Bei natürlichem Abgang sind die Bäume und Gehölze durch Neuanpflanzungen entsprechend zu ersetzen.

7. Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 82 LBO)

7.1 Die Festgesetzten Zäune sind als landschaftstypische Weidezäune auszuführen.

7.2 Die sichtbare Wandhöhe der Gebäude darf im Mittel maximal 9,00 m betragen.

8. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume der Allee.

Entwurfen und aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, Eutin.

* zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.April 1993 (BGBl.I,466)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 92 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 96) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.12.1990 und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Ostholstein/und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32, 1. Änderung und Ergänzung für das Gebiet in Ratekau zwischen den bestehenden Gewerbegebiet (einschließlich einer Teilfläche davon), dem Gemeindestraße 11 im Norden, des Weges Stückenbusch im Osten und in Süden und der Bundesstraße 207 im Westen

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.1990. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis vom durch Abdruck in der Gesamtausgabe der LN/in amtlichen Bekanntmachungsblatt am 14.04.1991 erfolgt.

Ratekau, den 06.12.1993 — Der Bürgermeister (Stoob)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.04.1991 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Ratekau, den 06.12.1993 — Der Bürgermeister (Stoob)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.12.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ratekau, den 06.12.1993 — Der Bürgermeister (Stoob)

Die Gemeindevertretung hat am 21.04.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ratekau, den 06.12.1993 — Der Bürgermeister (Stoob)

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.06.1993 bis zum 16.07.1993 während folgender Zeiten der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 11.06.1993 in der Gesamtausgabe der LN durch Aushang/ortsüblich bekanntgemacht worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang in der Zeit vom bis vom

Ratekau, den 06.12.1993 — Der Bürgermeister (Stoob)

Der katasteramtliche Bestand am 21.07.1993 sowie die städtebaulichen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig dargestellt bescheinigt.

Bad Schwartau, den 29.09.1993

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlichen Belange am 30.06.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ratekau, den 06.12.1993 — Der Bürgermeister (Stoob)

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten der Dienststunden öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). 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 in bei Bekanntmachung durch Aushang/ortsüblich durch Aushang in der Zeit vom bis vom durch Aushang/ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. m § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Ratekau, den — Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.06.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.06.1993 gebilligt.

Ratekau, den 06.12.1993 — Der Bürgermeister (Stoob)

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 04.10.93 vom Landrat des Kreises Ostholstein/~~Lauenburg~~ genehmigt worden.
Dieser hat mit Verfügung vom 14.04.1994 Az.: 61.1-1-35.932(1) erklärt, daß
~~- keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,~~
~~oder~~
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Ratekau, den 25.04.1994 — Der Bürgermeister (Stoob)

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

Ratekau, den 25.04.1994 — Der Bürgermeister (Stoob)

Die Durchführung der Abwägung und der Inhalt der Satzung sowie der Ort, an dem der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 02.05.1994 in Kraft getreten.

Ratekau, den 11.06.1994 — Der Bürgermeister (Stoob)

Dieser Plan ist Grundlage
der Verfügung vom 28.12.93
Az.: 61.1-1-35.932(2) 107
Der Landrat
des Kreises Ostholstein
Kreisbauamt
Im Auftrag

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32

Für das Gebiet in Ratekau zwischen den bestehenden Gewerbegebiet und der Gemeindestraße 11 im Norden, dem Weg Stückenbusch im Osten und im Süden und der Bundesstraße 207 im Westen.