

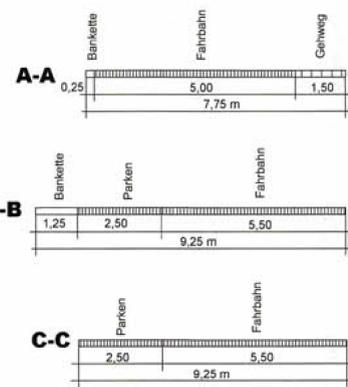
# 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32, DER GEMEINDE RATEKAU

## 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

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

■ GE GEBIET § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

■ GE<sub>E</sub> EINGESCHRÄNKTE GEBIETE § 8 BauNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

■ OK EGF OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

■ FH < 11 m FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN §§ 16-21a BauNVO

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

■ BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

■ a ABWEICHENDE BAUWEISE §§ 22 und 23 BauNVO

**VERKEHRSLINIEN**

■ STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

■ STRASSENVERKEHRSLINIEN

■ VERKEHRGRÜN

**RECHTSGRUNDLAGEN**

■ VERKEHRSLINIEN § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**

■ ABWASSER (REGENRÜCKHALTEBECKEN) § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

■ ABWASSER (PUMPSTATION)

■ ABWASSER (VERSICKERUNGSBECKEN)

**GRÜNFLÄCHEN**

■ GRÜNFLÄCHEN

■ KNICKSCHUTZFLÄCHE

■ EXTENSIVES GRÜNLAND

■ VERSICKERUNGSMULDE

■ KRAUTSAUM

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

■ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB

■ ANPFLANZUNG VON BÄUMEN § 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 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

■ ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 1 Abs. 4 BauGB

■ MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 16 Abs. 5 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

**1.1 ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN FÜR BAUFLÄCHEN UND BAUGEBIETE** (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE<sub>E</sub> sind das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel LW\* in dB(A) je m<sup>2</sup> von LW\* = 60 dB(A) pro m<sup>2</sup> tags und LW\* = 45 dB(A) pro m<sup>2</sup> nachts zulässig.

**1.2 GEWERBEGEBIET** (§ 8 BauNVO)

a) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) allgemein in den GE- und GE<sub>E</sub>-Gebiet zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 8 Nr. 1 BauNVO sind im GE- und GE<sub>E</sub>-Gebiet die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

**1.3 NEBENANLAGEN** (§ 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen sind im GE- und GE<sub>E</sub>-Gebiet zwischen den Baugrenzen und der Hauptstraße nicht zulässig.

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

**2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULASSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baumanplantzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - zu verwenden.

**4.2** Bei der Nachpflanzung der Knicks sind standortgerechte, heimische Laubgehölze - entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation - zu verwenden. Dieser ist mindestens zweireihig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - zu bepflanzen.

**4.3** Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - zu bepflanzen.

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

**5.1** Die Krautsaumstreifen sind als naturnahe Rasen-/ Wiesenfläche mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen einzulassen und extensiv zu unterhalten.

**5.2** Die Grünflächen "Extensives Grünland", "Versickerungsmulde" und "Krautsäume" dienen als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan Nr. 32, 1. Änderung und Ergänzung und seiner 2. Änderung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

**6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht höher als 0,80 m und nicht niedriger als die zugehörige Straßenhöhe liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich das Maß um das Maß der vorhandenen Steigung in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesite.

**7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

**7.1 EINFRIEDIGUNGEN**

Innerhalb des Plangebietes sind entlang der künftigen Grundstücksgrenzen je Grundstück mindestens 2 m breite Pflanzstreifen mit einer mindestens zweireihigen Pflanzung aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.

**7.2 FASSADENBEGRÜNUNG**

Im GE- und GE<sub>E</sub>-Gebiet sind fensterlose Wandflächen von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Anzupflanzen sind mindestens eine Ranke-, Schling- oder Kletterpflanzen je angefangener 2 m Fassadenlänge.

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 24.06.2004) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 10.01.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.03.2006 folgende Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Gemeinde Ratekau für die Gebiete in Ratekau zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Gemeindefstraße im Norden, des Weg Stückerbusch im Osten und Süden und Landesstraße L 309 im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERK

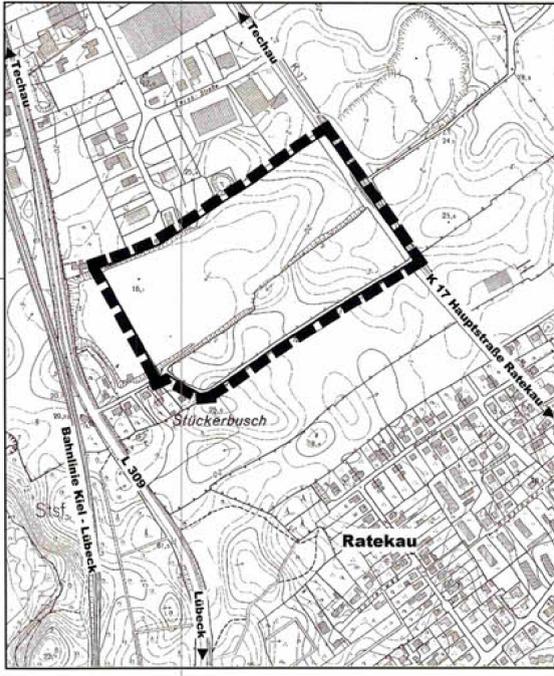
- 1a) Auf Beschluss vom 09.02.2006 wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
  - 1b) Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange, Behörden und Gemeinden sind gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 10.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - 1c) Auf Beschluss vom 09.02.2006 wurde von einer Beteiligung nach § 13 (2) Abs. 2 BauGB abgesehen.
  - 1d) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - 1h) Der vereinfachte Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.03.2006 von der Gemeindevertretung in der Sitzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Ratekau, 31.03.2006
- Ratekau, 31.03.2006
- Ratekau, 11.04.2006

## SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DIE 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32

für die Gebiete in Ratekau zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Gemeindefstraße im Norden, des Weg Stückerbusch im Osten und Süden und der Landesstraße L 309 im Westen.

## ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 30. März 2006



**II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

○ VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

○ KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

○ IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

○ FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

○ IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

○ HÖHENLINIEN

○ BÖSCHUNG

○ WASSERSCHONGEBIET

**III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN**

■ VORHANDENE KNICKS § 15b Abs. 1 LNatSchG