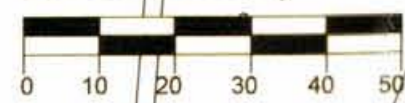


BEBAUUNGSPLAN NR. 55 DER GEMEINDE RATEKAU



TEIL A-1: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



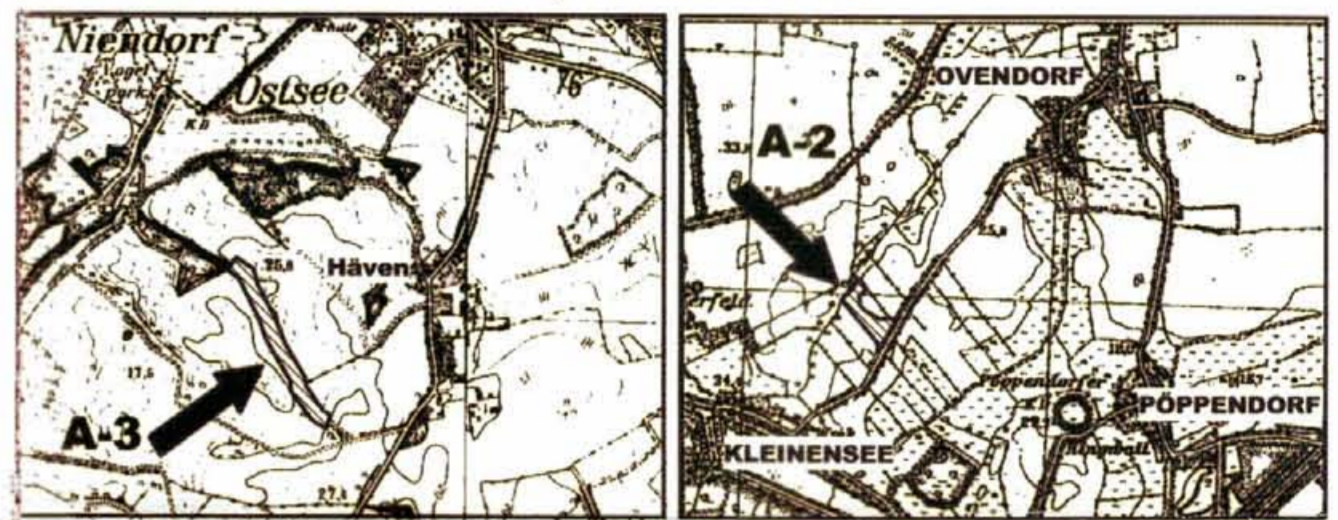
TEIL A-2: PLANZEICHNUNG

M 1: 2.000

Gemarkung Owendorf (Sandkoppel),
Flur 2179
Flurstück 44
Größe: 9000m²



Übersicht A-2 und A-3; M 1: 25.000



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 10.01.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 55 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Ratekau zwischen der Eutiner Straße (L 309), der Bäderstraße (L 181), dem Fußweg zwischen der Bäderstraße und der Wuhrowstraße und der Realschule an der Wuhrowstraße sowie für die Ausgleichsfläche zwischen Owendorf und Kleinensee bzw. westlich von Håven, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.03.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ am 12.04.1998.
- 1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.04.1998 durchgeführt worden.
- 1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.08.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1d) Die Gemeindevertretung hat am 30.03.2000 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 09.05.2000 bis zum 09.06.2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.04.2000 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 1f) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zuletzt am 30.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 1g) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 04.10.2005 bis zum 19.10.2005 und vom 11.04.2006 bis zum 25.04.2006 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.09.2005 und am 02.04.2006 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich fand eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V. mit § 13 Nr. 2 BauGB statt.

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

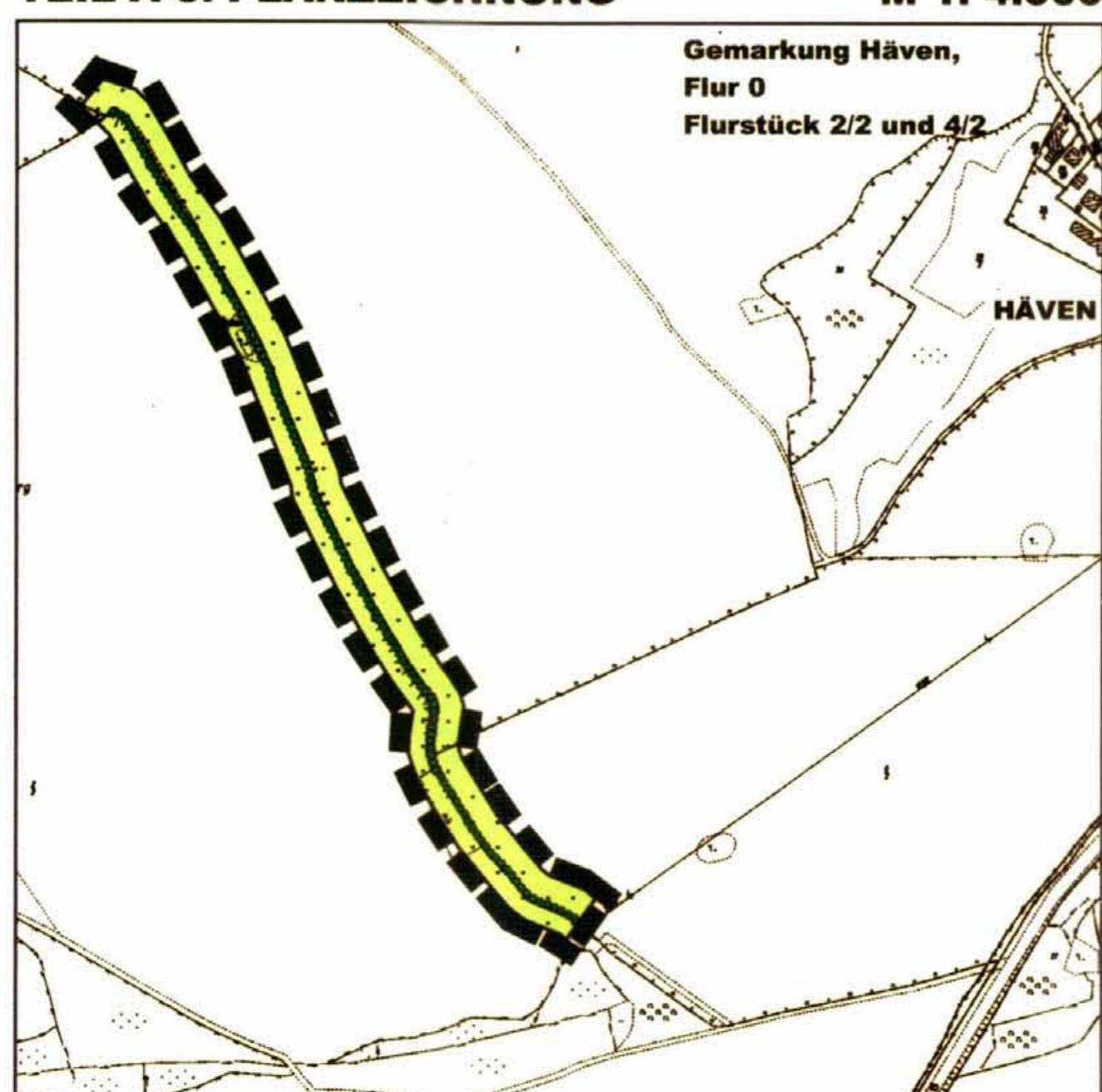
I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO	
	WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO	
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16 BauNVO	
	ZAHLE DER VOLLGESCHLOSSENE ALS HÖCHSTMASS		
	MINDESTHÖHE DES LÄRMSCHUTZWALLES/-WAND		
	BEZOGEN AUF NORMALNULL (NN)		
	28,55m ü. NN		
	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO	
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG		
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG		
	BAUGRENZE		
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF		
	SCHULE		
	VERKEHRSPARKPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	STRASSENBELEGUNGSLINIE		
	STRASSENVERKEHRSPARKPLÄTZE		
	VERKEHRSPARKPLÄTZE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG		
	VERKEHRSPARKPLÄTZE		
	OFFENTLICHE PARKPLÄTZE		
	VERKEHRSPARKPLÄTZE		
	FUSSWEG		
	FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN		
	ABWASSER - SICKERTEIF		
	ABWASSER - PUMPSTATION		
	NAHWÄRME		
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
	GRÜNFLÄCHEN		
	PARKANLAGE		
	GEHÖLZSTREIFEN		
	SUKZSSION		
	HAUSGÄRTEN		
	LÄRMSCHUTZWALL		
	FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB	
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT		
	FLÄCHEN FÜR WALD		
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
	ANPFLANZEN 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	
	ANPFLANZEN VON KNICKS	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
	SONSTIGE PLANZEICHEN		
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VERKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN VERKEHRUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
	LÄRMPPELBEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
	LÄRMSCHUTZWAND	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 Abs. 5 BauNVO	
	LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	UMGRENZUNGEN DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG UND BEPFLANZUNG FREIZUHALTEN IST
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER
	ABZUBAUENDE FREILEITUNG - MIT GELTENDEN SICHERHEITSABSTAND-FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	HÖHENLINIEN
	SICHTDREIECKE
	BÖSCHUNG
	ORTSDURCHFARTSGRENZE
	OD km 0,426
	III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNG
	VORHANDENE KNICKS
	ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR LANDESSTRASSE-

2. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN FÜR DIE WA-GEBIETE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)
- 2.1 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO - soweit es sich um Gebäude handelt - und überdeckte Stellplätze und Garagen müssen von der erschließungsetzigen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00 m Stauraum - zugleich zusätzlicher Stellplatz - einhalten.
3. **GRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:
Einzelhäuser 350 m²
Doppelhäuser (Doppelhaushälfte) 250 m²
4. **BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Für Einzelhäuser und Doppelhaushälften wird die Zahl der Wohnungen jeweils auf eine Wohnung je Wohngebäude beschränkt.
5. **HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN FÜR DIE WA-GEBIETE** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite darf nicht mehr als 0,50 m über der zugehörigen bebauungsplanmäßigen Straßenseite liegen. Bei ansteigendem Gelände vermerkt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Straßenseite und straßenseitiger Gebäudeseite.
6. **VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Das Sichtdreieck ist von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen von Fahr- und Oberkante, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Als Ausnahme ist die Pflanzung und Erhaltung von raumbildendem Großgrün auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig.
7. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)
- 7.1 Der Lärmschutzwand ist mindestens in einer Böschungseigung von 1: 1,5 auszuführen (siehe Planzeichnung).
- 7.2 Die „Fläche für Wald“ dient als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 728/1 gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch.
- 7.3 Die „Anpflanzungen für Knicks“ dienen in einer Länge von 75 m als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des WA-Gebietes, gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch.

TEIL A-3: PLANZEICHNUNG

M 1: 4.000



TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

1. **MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG FÜR DIE WA-GEBIETE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
- 1.1 **HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
Die Traufhöhe (Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut) und die Firsthöhe der Gebäude dürfen 3,80 m und 10,30 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
- 1.2 **GRUNDFLÄCHENZAHLE, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
(1) Die maximal zulässige Grundfläche beträgt für Einzelhäuser 120 m², bei Grundstücken über 600 m² Größe 150 m² und bei Doppelhäuser (Doppelhaushälfte) 85 m².
(2) Die zulässigen Grundflächen für Grundstücke mit Doppelhaushälften dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 90 von Hundert überschritten werden.

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 55

für das Gebiet in Ratekau zwischen der Eutiner Straße (L 309), der Bäderstraße (L 181), dem Fußweg zwischen der Bäderstraße und der Wuhrowstraße und der Realschule an der Wuhrowstraße sowie für die Ausgleichsfläche zwischen Owendorf und Kleinensee bzw. westlich von Håven;

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 21. Juni 2006

