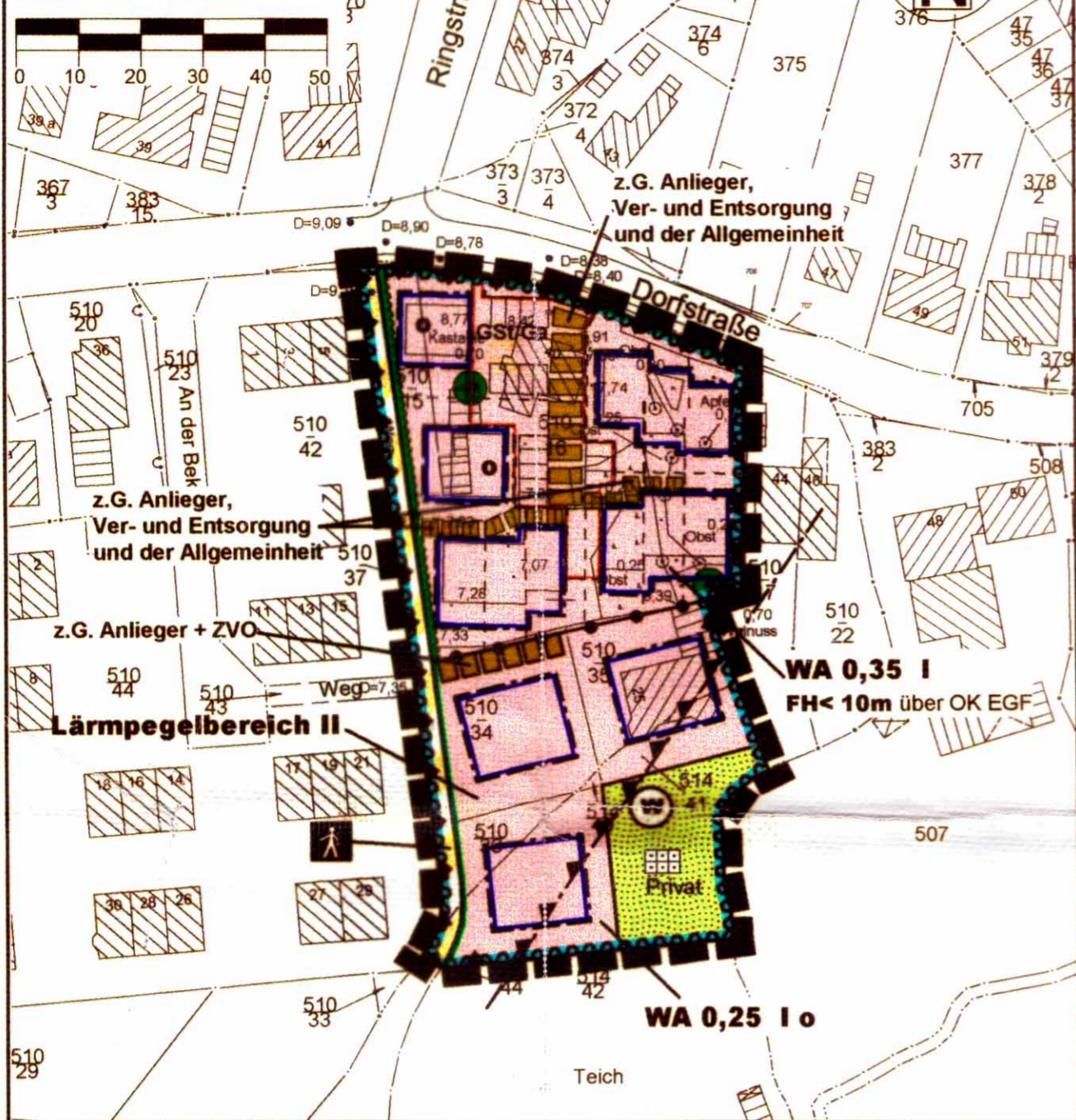


Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstrasse 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521/7917-0).

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1: 1000



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

	RENDE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	RECHTSGRUNDLAGEN	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	§§ 1 - 11 BauNVO
	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	§§ 16 - 21a BauNVO
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE		
	MAXIMALE FIRSHÖHE		
	BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	§§ 22 und 23 BauNVO
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
	ANPFLANZEN EINER HECKE	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB	
	GARAGEN UND STELLPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
	LÄRMSCHUTZPEGEL	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	
	MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 BauGB	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN		
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN		
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN		
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG		
	WASSERSCHONGEBIET		

## TEIL B: TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
  - 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
 

Gemäß § 1 Abs. 6 Abs. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung) allgemein zulässig.
  - 1.2 STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
 

Stellplätze, Garagen und Carports sind im WA-0,35-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
  - 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
 

Die zulässige Grundflächenzahl im WA-0,35-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 130 von Hundert bzw. bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 2.300 m<sup>2</sup> (entspricht 80% des WA-Gebietes) überschritten werden.
  3. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 

Im Bereich des Lärmschutzbereiches II (siehe Planzeichnung) ist die DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei dem Bau von Wohnungen und Arbeitsräumen zu berücksichtigen.
  4. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)
    - 4.1 DACHFORM
 

Alle Hauptbaukörper sind mit einem Sattel-, Walm-, oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 45° und 55° zu versehen.
    - 4.2 EINFRIEDUNGEN
 

Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Hecke aus ausschließlich heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun in maximal gleicher Höhe gesetzt werden.
    - 4.3 NEBENANLAGEN
 

Untergeordnete Nebenanlagen sind zwischen der Dorfstraße und den straßenparallel verlaufenden Baugrenzen nicht zulässig.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.03.2005 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Sereetz, südöstlich der Kreuzung Dorfstraße/Ringstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERK

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.09.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ am 03.10.2004.
- 1b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 12.10.2004 bis zum 22.10.2004 durchgeführt worden.
- 1c) Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.09.2004.
- 1d) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, Behörden und Gemeinden sind gemäß § 4 (2) und 2 (2) BauGB) sind mit Schreiben vom 15.12.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1e) Die Gemeindevertretung hat am 09.12.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 1f) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.12.2004 bis zum 24.01.2005 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 15.12.2004 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
- 1g) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.12.2004 und am 10.03.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.03.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratekau, 10.03.2005

Siegel

(Peter Brückel)  
- Bürgermeister -

- 2) Der katastermäßige Bestand am 06.07.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 14.03.2005

Siegel

(Helten)  
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

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

Ratekau, 05.04.2005

Siegel

(Peter Brückel)  
- Bürgermeister -

- 4) Der Beschluss der 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 17.04.2005 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ 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 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 18.04.2005 in Kraft getreten.

Ratekau, 18.04.2005

Siegel

(Peter Brückel)  
- Bürgermeister -

## SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 41

für das Gebiet in Sereetz, südöstlich der Kreuzung Dorfstraße/Ringstraße

## ÜBERSICHTSPLAN

M.: 1:10.000

Stand: 10. März 2005

