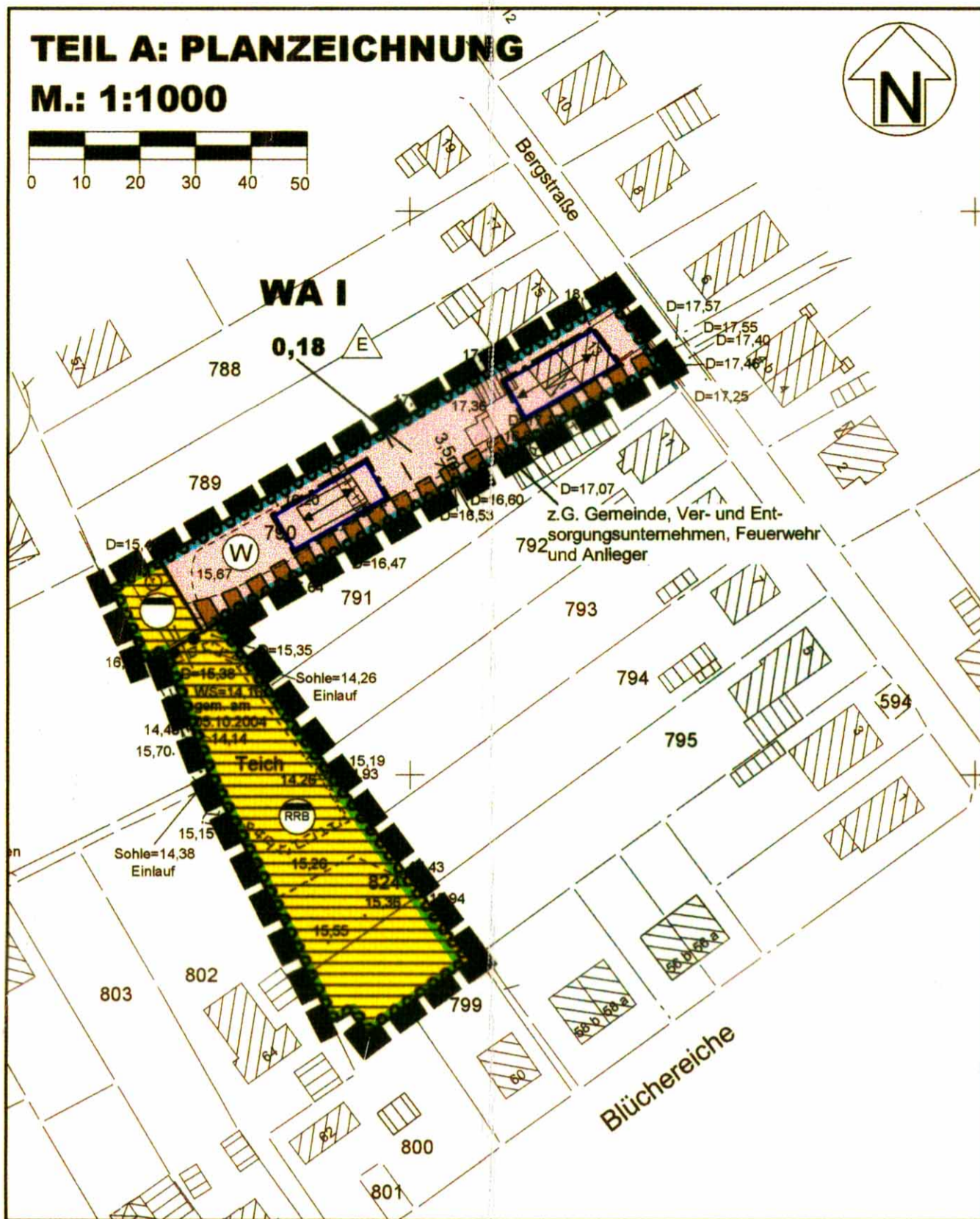
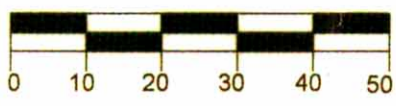


# BEBAUUNGSPLAN NR. 80 DER GEMEINDE RATEKAU

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,18 GRUNDFLÄCHENZAHL

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAUGRENZE

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

### FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

ABWASSER - REGENRÜCKHALTEBECKEN / FEUERLÖSCHTEICH

ABWASSER - PUMPSTATION

### SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

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

### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO

FIRSTRICHTUNG

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

790 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER

VORGESCHLAGENE TEILUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES

WASSERSCHONGEBIET

## TEIL B: TEXT

### 1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 1.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche im WA-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 225 von Hundert überschritten werden.

#### 2. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

#### 3. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Garagen/Carports nach § 21a BauNVO und Stellplätze sind zwischen der straßenparallelen Baugrenze und der dazugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

#### 4. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

##### 4.1 DÄCHER

Die Hauptbaukörper sind mit einer Dachneigung von 35° bis 51° zulässig.

##### 4.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE

Dächer: Rote bis rotbraune oder anthrazifarbene Dachpfannen.

Außenwände: in Ziegel, Holz und Putz; Teilflächen mit anderen Materialien sind bis zu 30% der Außenwandflächen zulässig. Dabei ist die Fläche für Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 1 - 11 BauNVO

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

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

## PRÄMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.12.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 80 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Ratekau, westlich der Bergstraße, nördlich der Blüchereiche, östlich des Tannenwegs und südlich der Straße Im Grund und der sich anschließenden Grundstücke der Bergstraße (Bergstraße 13); bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERK

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.12.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ am 15.12.2004.
- 1b) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 23.12.2004 bis zum 14.01.2005 durchgeführt worden.
- 1c) Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.12.2004.
- 1d) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, Behörden und Gemeinden sind gemäß § 4 (2) und 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 10.03.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1e) Die Gemeindevertretung hat am 10.03.2005 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 24.03.2005 bis zum 25.04.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.03.2005 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 10.03.2005 und am 09.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.06.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Ratekau, 10.06.2005  
 Siegel (Peter Brückel) - Bürgermeister -
- 2) Der katastermäßige Bestand am 07.10.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
 Bad Schwartau, 10.06.2005  
 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, 10.06.2005  
 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 15.06.2005 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 16.06.2005 in Kraft getreten.  
 Ratekau, 16.06.2005  
 Siegel (Peter Brückel) - Bürgermeister -

## SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 80

für das Gebiet in Ratekau, westlich der Bergstraße, nördlich der Blüchereiche, östlich des Tannenwegs und südlich der Straße Im Grund und der sich anschließenden Grundstücke der Bergstraße (Bergstraße 13)

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 9. Juni 2005

