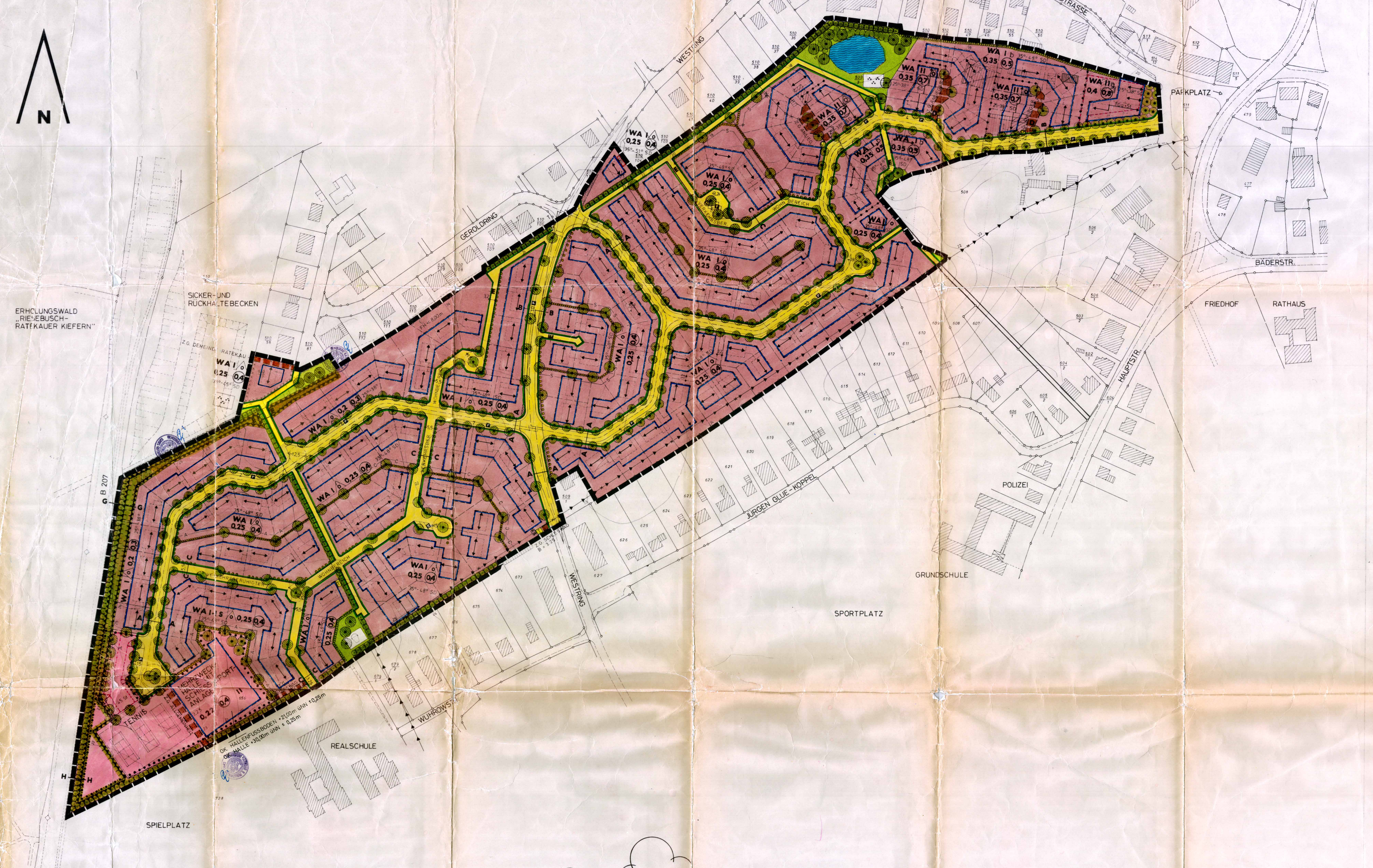
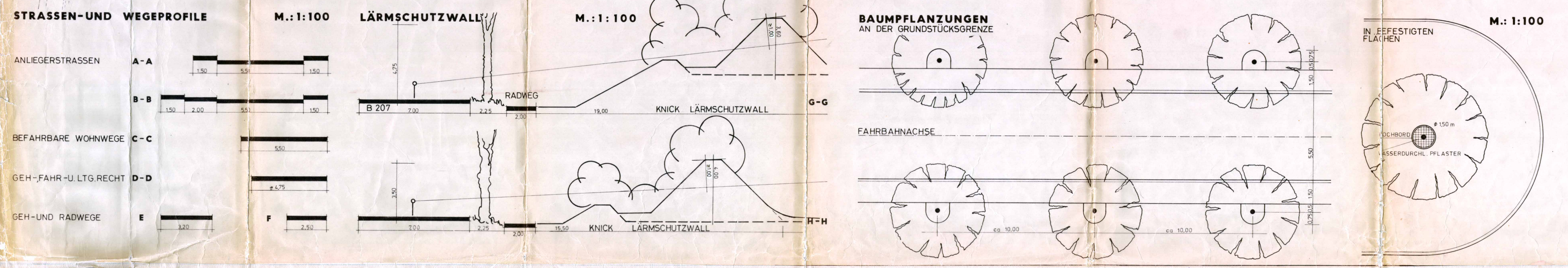
TEIL A - PLANZEICHNUNG M.:1:1000





PLANZEICHENERKLÄRUNG

Lt. BauNVO VOM 06.07.1979 UND BBauG VOM 15.09.1977

PLANZEICHEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BBauG
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL	§§ 16 + 17 BauNVO
0,4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	
IS	SOCKELGESCHOSS	
	BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
b	BESONDERE (ABWEICHENDE) BAUWEISE	
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	
	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	FIRSTRICHTUNG	
FH < 8,00 m	FIRSTHÖHE ÜBER DER NATÜRLICHEN GELÄNDEHÖHE	
SD	SATTELDACH	
35°-48°	DACHNEIGUNG	
	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
ST	STELLPLÄTZE	
Ga	GARAGEN	
TGa	TIEFGARAGEN IN EINER EBENE	
	BAUGRUNDSTÜCK FÜR DEN GEMEINBEDARF	
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
T	TRAFOSTATION (M) MÜLLTONNENSAMMELSTELLPLATZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FREILEITUNG	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG
	PARKANLAGE	
	SPIELPLATZ	
	~~WASSERFLÄCHEN~~	~~§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG~~
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BES. ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDL. UMWELTEINWIRKUNGEN i. S. d. BImSchG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 Abs. 4 BauNVO
	PFLANZGEBOT FÜR FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG

-ABPFLANZUNG AM TEICH

1 ACER PLATANOIDES (SPITZAHORN)
2 ALNUS GLUTINOSA (SCHWARZERLE)
3 SALIX CINEREA (GRAUWEIDE)
4 FRAXINUS EXCELSOIR (ESCHE)
5 SORBUS AUCUPARIA (EBERESCHEN)
6 VIBURNUM OPULUS (SCHNEEBALL)

3	3	6	6	6	6	5	5	6	2	2	2	2	2	3	3	3	6	6	6
2	[illegible]	2	2	2	2	5	5	5	2	1	1	1	3	3	3	4	4	4	2
3	3	2	2	2	2	2	5	5	2	1	1	3	3	3	3	4	4	2	2
[illegible]	[illegible]	3	3	3	3	5	5	5	2	2	2	2	6	[illegible]	6	6	6	6	6

PFLANZABSTAND 80 x 100 cm

-LÄRMSCHUTZPFLANZUNG
PFLANZEN MIT HOHEN LÄRMMINDERUNGSWERTEN

1 CARPINUS BETULUS (HAINBUCHE)
2 VIBURNUM LANTANA (WOLLIGER SCHNEEBALL)
3 SYRINGA VULGARIS (FLIEDER)
4 SAMBUCUS NIGRA (HOLUNDER)
5 TILIA PLATYPHYLLA (SOMMERLINDE)
6 QUERCUS PEDUNCULATA (STIELEICHE)
7 ACER PSEUDO-PLATANUS (BERGAHORN)
8 CORNUS SANGUINEA (HARTRIEGEL)
9 RIBES DIVARICATUM (STACHELBEERE)
10 CORYLUS AVELLANA (HASEL)

2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	4	4	4	2	2	2	2	2	2
2	8	1	1	8	10	10	5	10	10	4	6	6	4	2	2	2	7	7	2
2	8	8	1	8	10	10	5	5	10	4	4	6	4	4	2	2	7	2	2
2	9	8	8	9	9	9	10	10	10	3	4	4	9	9	9	9	2	8	8
2	9	9	9	9	9	9	3	3	3	3	9	9	9	9	9	9	8	8	8

PFLANZABSTAND 80 x 100 cm

PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG

QUERCUS PEDUNCULATA (STIELEICHE)
CRATAEGUS CARRIEREI (HAHNENDORN)
TILIA CORDATA (WINTERLINDE) (GESCHNITTEN)
ACER PSEUDO-PLATANUS (BERGAHORN)
FAGUS SYLVATICA (ROTBUCHE)
TILIA CORDATA (WINTERLINDE)

PFLANZGEBOT FÜR FREIWACHSENDE HECKEN, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG
HÖHE ÜBER 2,0 m

A

A	A	A	A	A	L	L	A	A	A	A	A	R	R	R	A	A	A	A	A
R	R	R	A	A	A	A	A	R	R	A	A	A	A	A	L	L	L	A	A

2,0

A ACER CAMPESTRE (FELDAHORN)
R ROSA CANINA (HUNDSROSE)
L CORNUS MAS (KORNELKIRSCHE)

S

S	S	S	S	S	G	G	S	S	S	S	S	E	E	E	S	S	S	S	S
E	E	E	S	S	S	S	S	G	G	S	S	S	S	S	G	G	S	S	S

2,0

S SYRINGA VULGARIS (GEM. FLIEDER)
G PRUNUS CERASIFERA (SPÄTBLÜHENDE KIRSCHPFLAUME)
E ROSA MULTIFLORA (VIELBLÜTIGE ROSE)

C

C	C	C	C	V	V	C	C	C	C	C	V	V	C	C	[illegible]	C	C	C
R	R	R	C	C	C	C	V	V	V	C	C	C	C	C	R	R	R	C

C CRATAEGUS PRUNIFOLIA (WEISSDORN)
R ROSA CANINA (HUNDSROSE)
V VIBURNUM LANTANA (WOLLIGER SCHNEEBALL)

~~PFLANZGEBOT FÜR FREIWACHSENDE HECKEN, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG HÖHE BIS 1,8 m, BREITE BIS 2,0 m~~

~~ROSA RUGOSA (APFELROSE)~~
~~SPIRAEA ARGUTA (SCHNEESPIERE)~~
~~CHAENOMELES JAPONICA (SCHEINQUITTE)~~
~~PRUNUS LAUROCERASUS SSP (KIRSCHLORBEER)~~
~~PINUS MONTANA MUGHUS (KRUMMHOLZKIEFER)~~
~~BERBERIS HOOKERI (IMMERGR. BERBERITZE)~~

	BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON KNICKS	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG
	BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
509/3	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
23	HÖHENLINIEN	
	BÖSCHUNGEN	
	SCHEMATISCHE BAUKÖRPERANGABE	
	SICHTDREIECK	
	FREIWACHSENDE HECKEN BIS 1.8 m HÖHE	

TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
[illegible] davon ist das WA IIg 0,4 (0,8).
Sämtliche WA, ausgenommen das WA IIg 0,4 (0,8) sind entsprechend § 9(1) [illegible] BBauG überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehen. Es sind gemäß § 4(4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
Die in WA nach § 4(3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Ausgenommen davon ist das WA IIg 0,4 (0,8).
Die in WA nach § 4(3) Ziffer 1 bis 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1(6) BauNVO im WA IIg 0,4 (0,8) allgemein zulässig. Ziffern 4 bis 6 dagegen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Besondere (abweichende) Bauweise -Kettenbebauung- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
In der besonderen Bauweise sind Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Je zwei nebeneinanderliegende Häuser müssen zur Erschließungsanlage hin eine gemeinsame Bauflucht und Dachneigung haben. Sie können mit der nächsten Hausgruppe durch Zwischenbauten, die neben Garagen auch Aufenthaltsräume enthalten können, verbunden werden. Der First dieser Zwischenbauten muß jedoch deutlich niedriger als der Hauptfirst sein.

3. Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gemäß § 23(5) BauNVO als Gebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen sind gemäß § 23(5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen oder als Tiefgaragen zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite darf nicht mehr als 0,6 m über der zugehörigen bebauungsplanmäßigen Straßenhöhe liegen. Das Versetzen der Erdgeschosse bis zu einer Differenz von max. 1,20 m ist zulässig. Das natürliche Gefälle des Geländes ist zu erhalten.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) ist jegliche sichtbehindernde Nutzung über 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig.

6. Baugestalterische Festsetzungen für WA (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit dem Gesetz über baugestalterische Festsetzungen vom 10.4.1969 GVOBl. Schl.-H. S. 59)
6.1 Dachdeckung: Rot bis rotbraunes oder anthrazitfarbenes Dachdeckungsmaterial. Wellasbestzement ist unzulässig.
6.2 Außenwände: Rot bis rotbraune Ziegel, Teilflächen mit anderen Materialien und Farben bis zu 30% der Außenwandflächen sind zulässig.
Garagen und deren Dächer sind in Materialien und Dachneigung grundsätzlich den Häusern anzugleichen, ausgenommen sind die Dächer der Garagen im Bauwich.
6.3 Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen: Soweit kein Pflanzgebot für freiwachsende Hecken bis 1,8 m Höhe festgesetzt wurde, sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin grundsätzlich nur Abpflanzungen bis zu 0,40 m Höhe zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
Gemäß § 9 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs mit Ausnahme des vorgesehenen Lärmschutzwalles in einer Entfernung bis zu 20 m von der B 207 nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.
Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der B 207 nicht angelegt werden.
An dem Gebäude auf dem Flurstück 5[illegible]6/57 müssen die Umfassungsbauteile der Aufenthaltsräume ein bewertetes Bauschalldämm-Maß ≥ 25 dB(A) haben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN ZENTRAL - PARKPLATZ UND B 207 (UNBEBAUTER BEREICH) EINSCHLIESSLICH HOFFLÄCHE FOCK IN RATEKAU

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949) und des § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10.04.1969 (GVOBl. Schl.-H. S. 59) i.V. mit § 1 der Ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 09.12.1960 (GVOBl. Schl.-H. S. 198) sowie § 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung (LBO) vom 20.06.1975 (GVOBl. Schl.-H. S. 141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.1979 (GVOBl. Schl.-H. S. 260) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.06.81 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 für das Gebiet zwischen Zentral Parkplatz + B 207 (unbebauter Bereich) einschl. Hoffläche Fock bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.06.79

Ratekau, den 13.10.81
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG ist am 19.03.80 durchgeführt worden.

Ratekau, den 13.10.81
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 1.10.81 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, den 6. OKT 1981
Katasteramt

Auf Beschluß der Gemeinde vom ______ ist gem. § 2a Abs. 4 Nr. 2 BBauG von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

______, den ______
Bürgermeister

(31)

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.04.81 bis 15.05.81 während der Dienststunden der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist von jedermann geltend gemacht werden können, ist am 05.04.81 in der Tageszeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ratekau, den 13.10.81
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.06.81 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.06.81 gebilligt.

Ratekau, den 13.10.81
Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach § 11 BBauG mit Verfügung des Landrates vom 3.1.1982 Az. 611.012-035/B31-Hl./M. mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Ratekau, den 4.5.1982
Bürgermeister

Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ______ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Auflagenerfüllung wurde mit Verfügung des Landrates vom 2.4.1982 Az. 611.012-035/B31-Hl/Fra. bestätigt.

Ratekau, den 4.5.1982
Bürgermeister

Die Genehmigung der gestalterischen Festsetzungen wurde nach § 111 LBO mit Erlaß des Innenministers vom ______ Az. ______ erteilt.

______, den ______

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

Ratekau, den 4. Mai 1982
Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit, an dem der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 9.5.1982 in der Tageszeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c BBauG) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 10.5.1982 rechtsverbindlich geworden.

Ratekau, 10.5.1982
Bürgermeister