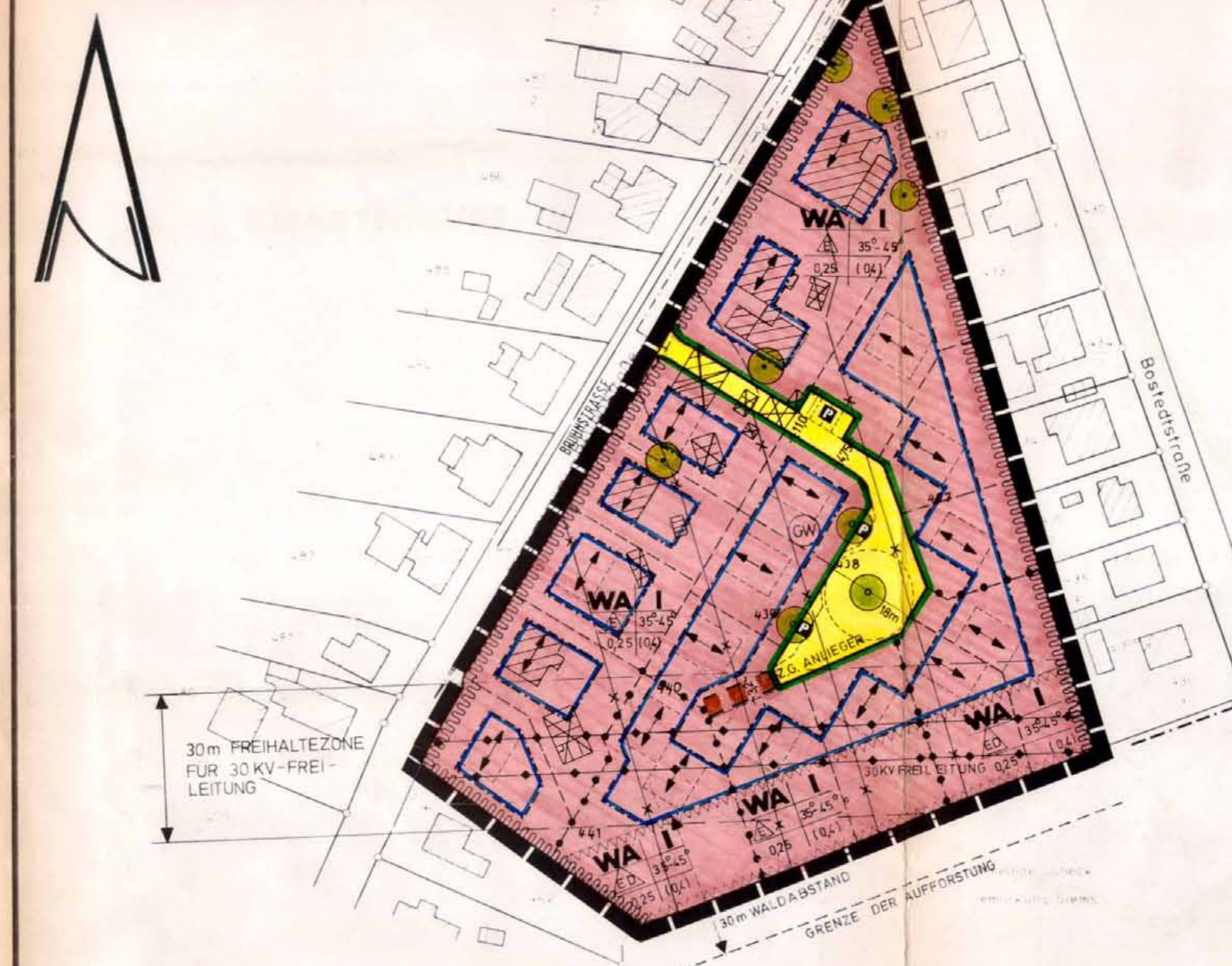


# TEIL A - PLANZEICHNUNG

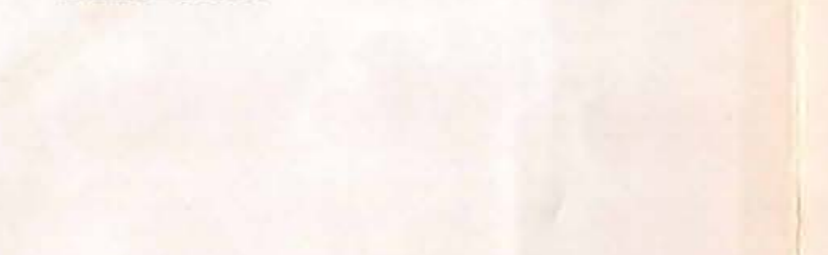
M 1:1000



# STRASSENPROFILE M 1:100



# VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)</li> <li>WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)</li> <li>WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</li> <li>WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)</li> <li>MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)</li> <li>MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)</li> <li>MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)</li> <li>GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)</li> <li>GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)</li> <li>SO Sondergebiete, die der Erholung dienen z.B. Wochenendhausgebiete (§ 10 BauNVO)</li> <li>SD Sonstige Sondergebiete z.B. Klinikgebiete (§ 11 BauNVO)</li> </ul>
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG § 16 BauNVO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>(0,7) Geschosflächenzahl</li> <li>GF Geschosfläche</li> <li>BA Baumassenzahl</li> <li>BM Baumasse</li> <li>GR Grundflächenzahl</li> </ul>
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG §§ 22 und 23 BauNVO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offene Bauweise</li> <li>SD Satteldach</li> <li>WD Walmdach</li> <li>FD Flachdach</li> <li>G Geschlossene Bauweise</li> <li>Z Zeilenbauweise</li> <li>flacher als</li> <li>steiler als</li> </ul>

<b>4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung Flächen für den Gemeinbedarf</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BBauG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentliche Verwaltungen</li> <li>Schule</li> <li>Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude</li> <li>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</li> <li>Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</li> <li>Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</li> <li>Post</li> <li>Sportlicher Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</li> <li>Feuerwehr</li> <li>Schutzbauwerk</li> </ul>
<b>5. Flächen für den überörtlichen Verkehr</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6 BBauG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flughafen</li> <li>Hubschrauberlandeplatz</li> <li>Bahnanlagen</li> <li>z.B. Hauptwanderweg</li> </ul>
<b>6. Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenverkehrsflächen mit Zweckbestimmung</li> <li>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</li> <li>Öffentliche Parkeinrichtungen</li> <li>Fußgängerbereich</li> <li>z.B. Einfahrt</li> <li>Ausfahrt</li> <li>z.B. Einfahrtbereich</li> </ul>
<b>7. Flächen für Versorgungsanlagen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBauG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elektrizität</li> <li>Gas</li> <li>Fernwärme</li> <li>Wasser</li> <li>Abwasser</li> <li>Abfall</li> <li>Absegerung</li> </ul>
<b>8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBauG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>oberirdisch</li> <li>unterirdisch</li> </ul>

<b>9. Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkanlage</li> <li>Dauerkriegergärten</li> <li>Sportplatz</li> <li>Spielplatz</li> <li>Zeitplatz</li> <li>Badeplatz Freibad</li> <li>Friedhof</li> </ul>
<b>10. Wasserrflächen und Flächen für den Hochwasserschutz</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBauG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hafen</li> <li>Hochwasser-rückhaltebecken</li> <li>Überschwemmungsgebiet</li> <li>Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung</li> <li>Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz</li> <li>Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</li> </ul>
<b>11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BBauG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen für Aufschüttungen</li> <li>Flächen für Abgrabungen</li> </ul>
<b>12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BBauG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen für die Landwirtschaft</li> <li>Flächen für die Forstwirtschaft</li> <li>Erholungswald</li> </ul>
<b>13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</li> <li>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</li> <li>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern</li> <li>Anpflanzen z.B. Bäume</li> <li>Sträucher Knick</li> <li>Naturschutzgebiet</li> <li>Naturdenkmal</li> <li>Erhaltung z.B. Bäume</li> <li>Sträucher Knick</li> <li>Landschaftsschutzgebiet</li> <li>Geschützter Landschaftsbestandteil</li> </ul>

<b>15. Sonstige Planzeichen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mindestgröße, Mindestbreite und Mindesthöhe der Baugrundstücke</li> <li>F. mind. Mindestgröße f. mind. Mindesthöhe</li> <li>b. mind. Mindestbreite</li> <li>Ga Garagen</li> <li>GGA Gemeinschaftsgaragen</li> <li>St Stellplätze</li> <li>GSt Gemeinschaftsstellplätze</li> <li>S Spielplatz</li> <li>Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)</li> <li>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG)</li> <li>— — — bei schmalen Flächen</li> <li>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)</li> <li>Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 und 6 BBauG)</li> <li>Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 6 BBauG)</li> <li>Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BBauG)</li> <li>Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BBauG)</li> <li>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrabungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)</li> <li>Ok Oberkante Höhenlage bei Festsetzungen</li> <li>Uk Unterkante</li> </ul>
<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorhandene bauliche Anlage</li> <li>Künftig fortfallende bauliche Anlage</li> <li>Künftig fortfallende Grundstücksgrenze</li> <li>Vorgeschlagene Stellung der Baukörper</li> <li>Flurstücksnummer</li> <li>Beschung</li> <li>Nachrichtliche Übernahme</li> <li>30m Waldbestand</li> <li>§ 3 Abs. 1 Nr. 2 LVO zum Schutz der Wälder, Moore und Heiden</li> </ul>

# TEIL B - TEXT

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - Allgemeine Wohngebiete  
In den festgesetzten WA-Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), 3 (Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
  - In den festgesetzten WA-Gebieten sind gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)**
  - Einzelbäume  
Im Sinne der Planzeichnung sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und auf privaten Flächen Bäume (Tilia Cordata - Winterlinde) zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind als dreimal verschulte Hochstämme einzubringen.
- Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)**
  - Einzelbäume  
Zur Erhaltung der in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, zu unterlassen.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)**  
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.  
Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.  
Bezugspunkt ist:
  - bei ebennem Gelände die Oberkante der Straßennitte
  - bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßennitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite
  - bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßennitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

# ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I. S. 949) und für die baugestalterischen Festsetzungen § 82 Abs. 1 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.2.1983 (GVBl. Schl.-H. 5. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.10.83 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 437-441 für das Gebiet Bruhnstrasse in Seretz, Flurstücke bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.10.81 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Auslegung an der Bekanntmachungsstelle von bis zum durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten Blatt am 8.8.82 erfolgt.

RATEKAU, den 10. JAN. 1984 - Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG ist am 17.8.82 durchgeführt worden.

RATEKAU, den 10. JAN. 1984 - Der Bürgermeister

Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ist nach § 2 a Abs. 4 Nr. 1 BBauG 1976/1979 von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

RATEKAU, den 10. JAN. 1984 - Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.1.83 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

RATEKAU, den 10. JAN. 1984 - Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 22.06.83 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

RATEKAU, den 10. JAN. 1984 - Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.8.83 bis zum 26.9.83 während folgender Zeiten — Dienststunden — öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 17.8.83 in den Lübecker Nachrichten bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden.

RATEKAU, den 10. JAN. 1984 - Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 23. Dez. 1983 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, den 29. Dez. 1983 - Der Bürgermeister

Katasteramt Eutin

Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahme am 26.10.83 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

RATEKAU, den 10. JAN. 1984 - Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.10.83 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.10.83 gebilligt.

RATEKAU, den 10. JAN. 1984 - Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein vom 23.02.84 Az.: 611.012-035/83 mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

RATEKAU, den 23. März 1984 - Der Bürgermeister

Die Auflagen werden durch den scheidungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Die Auflagenbefreiung wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises bestätigt.

RATEKAU, den 23. März 1984 - Der Bürgermeister

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

RATEKAU, den 23. März 1984 - Der Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 03.84 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungs- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 155 a Abs. 4 BBauG) sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c BBauG) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 12.03.84 rechtsverbindlich geworden.

RATEKAU, den 23. März 1984 - Der Bürgermeister

# SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33 FÜR DIE FLURSTÜCKE 437-441 AN DER BRUHNSTRASSE IN SERETZ