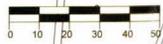


BEBAUUNGSPLAN NR. 55 DER GEMEINDE RATEKAU



TEIL A-1: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



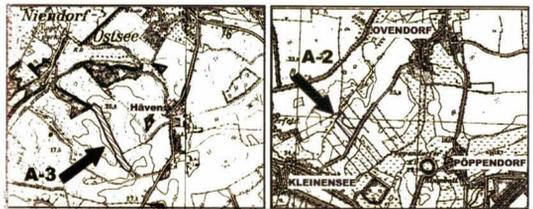
TEIL A-2: PLANZEICHNUNG

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 Bäckerstraße (L 181), dem Fußweg zwischen der Bäckerstraße 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 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 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 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 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.

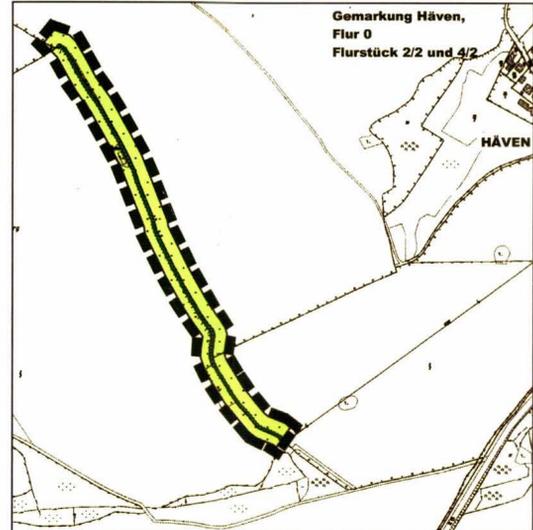
PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN	UMGRENZUNGEN DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG UND BEPFLANZUNG FREIZUHALTEN IST	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL		VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	
1 ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS		ABZUBAUENDE FREILEITUNG - MIT GELTENDEN SICHERHEITABSTAND-FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
MINDESTHÖHE DES LÄRMSCHUTZWALLES/-WAND BEZOGEN AUF NORMALNULL (NN)		HÖHENLINIEN	
28,55m ü. NN		SICHTDREIECKE	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO	BÖSCHUNG	
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG		ORTSDURCHFARTSGRENZE	§ 4 Abs. 1 StrWG
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG		OD	km 0,426
BAUGRENZE		III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNG	
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	VORHANDENE KNICKS	§ 15b Abs. 1 LNatSchG
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF		ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR LANDESSTRASSE	§ 29 StrWG
SCHULE			
VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE			
STRASSENVERKEHRSLÄCHE			
VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG			
VERKEHRSGRÜN			
OFFENTLICHE PARKFLÄCHEN			
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH			
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 - SICKERTIECH			
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	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB		
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN 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 VORKEHRUNGEN	§ 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		

TEIL A-3: PLANZEICHNUNG

M 1: 4.000



TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

- 1. MASS 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 GRUNDFLÄCHENZAHL, 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.

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. GRÖÖRE 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 WOHNUMENGEN

(§ 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.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen südlich des Spielfeldes sind Außenwohnflächen (Terrassen u. a.) nicht zulässig. Auf den dieser Fläche zugewandten Gebäudeseiten sind Fenster von Aufenthaltsräumen nicht zulässig.

8.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen parallel der L 181 und L 309 mit der Zusatzbezeichnung Lärmpelbereiche III und IV (siehe Planzeichnung) ist die DIN 4109 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen“ (vom November 1989) in Wohn- und Arbeitsräumen nachweislich zu erfüllen.

9. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte, einheimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. (Empfohlene Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

9.2 Die Flächen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern (leichte Sträucher, leichte Heister) zu bepflanzen. Zusätzlich ist mindestens ein Laubbaum pro 100 m² Fläche zu pflanzen (Hochstamm, Stammbusch als Einzelbaum oder lockere Gruppe). (Empfohlene Gehölze sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

10. BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Der Knick an der L 309 ist sofortig teilweise zu erhalten, als die Aufschüttung des Lärmschutzwalles an der östlichen Böschungskante des Walles angeschultert werden kann (siehe Planzeichnung).

11. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE WA-GEBIETE

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

11.1 DÄCHER

Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer und Walmdächer mit Dachneigungen von 35° bis 45° sowie aus nicht glänzenden bzw. reflektierenden Dachziegeln/Dachsteinen zulässig.

11.2 AUSSENWÄNDE

Für Außenwände sind Ziegel, Holz (Deckelschalung) und Putz zulässig. Mit anderen Materialien sind Teilflächen bis zu 25 % der Außenwandflächen möglich. Dabei ist die Fläche zu einem Drittel mit einzurechnen.

11.3 EINFRIEDIGUNGEN

Zu den Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen nur Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen sowie als Natursteinmauern mit einer Höhe bis zu 70 cm zulässig. (Empfohlene Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

11.4 ZUFahrTEN

Stellplätze und deren Zufahrten sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen. (Empfohlene Versiegelungsform ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

11.5 SICHTSCHUTZWÄNDE

Sichtschutzwände sind in Holz- oder Metallkonstruktionen mit einer Länge bis zu 5,00 m und einer Höhe bis zu 2,00 m je Wohngebäude zulässig.

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 55

für das Gebiet in Ratekau zwischen der Eutiner Straße (L 309), der Bäckerstraße (L 181), dem Fußweg zwischen der Bäckerstraße 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

