

# TEIL A: PLANZEICHNUNG M. 1:1000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB	
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO	
<b>WA</b> ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO	
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO	
<b>0,3</b> GRUNDFLÄCHENZAHL	
<b>II</b> ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	
<b>TH</b> TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGE ALS HÖCHSTMASS	
<b>FH</b> FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGE ALS HÖCHSTMASS	
<b>OK FEG</b> OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO	
OFFENE BAUWEISE	
BAULINIE	
BAUGRENZE	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
STRASSENBEREICHUNGSLINIE	
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH	
OFFENTLICHE PARKPLÄTZE	
FUSSWEG	

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)	
ABWASSER (MÜLLSTANDPLATZ)	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b> § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
GRÜNFLÄCHEN	
PARKANLAGE	
DAUERKLEINGÄRTEN	
EXTENSIV GENUTZTE GRÜNFLÄCHE	
<b>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES</b> § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	
WASSERFLÄCHEN	
<b>FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD</b> § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB	
FLÄCHEN FÜR WALD	
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	
ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
ANPFLANZEN VON SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (HECKEN) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	

SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	
STELLPLATZE	
TIEFGARAGEN	
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
LARMPEGELBEREICH § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO	
<b>BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b> § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 82 LBO	
MANSARDDACH	
<b>II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGE	
VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
HÖHENLINIEN	
SICHTDREIECKE	
SPIELPLATZ	

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET**  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung) allgemein zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 9 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- ANPFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**  
**2.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)  
Innerhalb dieser Flächen wird eine extensive Nutzung bzw. Pflege festgesetzt. Der Bestand soll weitgehend erhalten bleiben. Die Flächen dienen als Ausgleichs- und Ersatzflächen für die Bauflächen der Wohngebiete. Als Zweckbestimmung ist eine Sukzessionsfläche in einer naturnahen Parkanlage vorgesehen.  
**2.2 BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
Die festgesetzten Einzelbäume und flächenhaften Anpflanzungen sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Sträucher und Bäume zu erhalten und zu pflegen. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen. Bei natürlichem Abgang ist dieser durch Neuanpflanzungen entsprechend zu ersetzen.  
**2.3 FESTSETZUNG VON EINZELBÄUMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
Für die festgesetzten Einzelbäume sind standortgerechte Gehölze mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zulässig. Zu verwenden sind:  
- in der Wohnstraße und am Eingang zum westl. Gemeinschaftsstellplatz:  
- entlang des Fußweges und am Rande des Spielplatzes:  
- Baumgruppe am Fußweg an der Bebauungsgrenze:  
- am Teich:  
Zusätzlich soll auf den Einzelhaus-Grundstücken jeweils ein firstüber schreitender Baum gepflanzt werden (Arten können sein: Birke, Linde, Vogelkirsche) oder ein Obstbaum (Hochstamm).  
**2.4 FLÄCHIGE ANPFLANZUNG VON GEHÖLZEN** (§ 9 Abs. 25 a BauGB)  
Innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 25 a BauGB sind standortgerechte und landschaftstypische Gehölze zu pflanzen. Das Aufkommen einer standorttypischen Krautschicht ist zuzulassen. Die Pflanzungen sind einzuzäunen. Zu verwendende Gehölzarten sind am Siedlungsrand:  
Hundsrose, Rosa canina  
Firmrose, Rosa rugosissima  
Weißdorn, Rosa rugosissima  
Eberesche, Sorbus aucuparia  
Wildapfel, Malus silvestris  
Weiden, Salix caprea  
Salix cinerea  
Salix purpurea  
Schilhe, Prunus spinosa  
Hasel, Corylus avellana  
Zu verwendende Gehölzarten auf feuchten Standorten, z.B. entlang des Grabens und auf dem 5 m breiten Streifen entlang der Siedlung:  
Eiche, Alnus glutinosa  
Weiden, Salix fragilis  
Esche, Fraxinus excelsior  
Faulbaum, Frangula alnus.  
Zu verwendende Gehölzarten auf trockenen Standorten:  
Hainbuche, Carpinus excelsior  
Hasel, Corylus avellana  
Birke, Betula pendula.
- BEPFLANZUNG DES TEICHES ZUM REGENWASSERRÜCKHALT** (§ 9 Abs. 25a BauGB)  
Als Initialpflanzung am Teich zum Regenrückhalt sind, um die Selbstreinigung zu erhöhen, folgende Pflanzen vorgesehen:  
Schilf, Phragmites australis  
Schwertlilie, Iris pseudacorus  
Teichsims, Sorbus lacustris
- BEPFLANZUNG DES VORHANDENEN TEICHES** (§ 9 Abs. 25a BauGB)  
Der vorhandene Teich soll erhalten, seine örtlichen und südlichen Uferbereiche jedoch abgepflanzt (Neigung 1:5 bis 1:10) und unregelmäßig statet werden. Der tiefste Punkt soll mind. 2 m betragen. Der Teich ist naturnah und mit flachen Ufern auszubilden.
- BEPFLANZUNG DER STÜTZMAUERN** (§ 9 Abs. 25 a BauGB)  
Die Stützmauern sind mit Efeu - Hedera helix oder Wildem Wein - Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" zu bepflanzen.
- Innerhalb der im WA-0,25-Gebiet gelegenen Flurstücke, die sich außerhalb der ersten Bauflucht - südlich der Dorfstraße - befinden, ist mindestens ein first überschreitender Baum zu pflanzen und zu erhalten, sowie bei natürlichem Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 25 a BauGB).**
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 20 BauGB)  
Die gesamte Grünfläche soll nicht gärtnerisch genutzt werden, sondern extensiv, entweder als Weide (z.B. 1 Mutterschaf mit Nachzucht 0,8 ha) oder als Wiese mit 1 - 2 x jährlicher Mahd bei Abfuhr des Mähgutes und ohne Düngung.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 82 LBO)
- DACHFORM**  
Alle Baukörper sind mit einem Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach und mit einer Dachneigung zwischen 45° bis 55° zu versehen.
- FASSADEN**  
In dem WA II-Gebiet sind die Fassaden in einem Abstand von mindestens 12,5 m vertikal zu gliedern.
- EINFRIEDUNGEN**  
Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Hecke aus standortgerechten Gehölzen (Ligustrum vulgare, Carpinus betulus) zu wählen. Zusätzlich kann auf der dem Gebäude zugewandten Seite ein Zaun in maximal gleicher Höhe gesetzt werden.
- SICHTFELDER**  
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten: Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- FLÄCHEN FÜR ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUFÜHRENDE BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN** (§ 9 Abs. 24 BauGB)  
**4.1** Für die Bebauung innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches räumen die aufgeführten resultierenden resultierenden Schalldämm-Maße R<sub>w,ext</sub> (gemäß DIN 4109 Teil 4, vom November 1999) einzuhalten. Für die von der L 290 abgewandte Gebäudesite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.  
**4.2** In dem WA II-Gebiet sind die Fassaden in einem Abstand von mindestens 12,5 m vertikal zu gliedern.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Erstellt und aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Sereetz, 23701 Eutin.
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2953), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24.02.1993 (IGVOB) Sch. H. S. 86) wird nach Beauftragung durch die Gemeindevertretung vom 06.12.90 und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 Sereetz - Ortsmitte für das Gebiet zwischen Dorfstraße in Höhe Schulstraße bis zur Einmündung Ringstraße im Norden, bis zur Dorfstraße 40/42 einschließlich sowie der Siebeck im Osten, der nördlichen Begrenzung der Siedlungsgebiete Stettiner Straße und Königsberger Straße im Süden und der rückwärtigen Grenze der Bebauung an der Dorfstraße im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.90. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Gesamtausgabe der "Lubecker Nachrichten" am 09.06.91 erfolgt.
- Ratekau, 04.10.93 - Bürgermeister *Stoop*
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.06.93 durchgeführt worden.
- Ratekau, 04.10.93 - Bürgermeister *Stoop*
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.04.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Ratekau, 04.10.93 - Bürgermeister *Stoop*
- Die Gemeindevertretung hat am 01.10.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung beschlossen.
- Ratekau, 04.10.93 - Bürgermeister *Stoop*
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.10.92 bis zum 20.11.92 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 11.10.92 in der Gesamtausgabe der "Lubecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Ratekau, 04.10.93 - Bürgermeister *Stoop*
- Der katastermäßige Bestand am 5.1.94 sowie die geometrisch festgelegte Lage der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.
- Die in dem Plan aufgeführten Katasterflächen sind als richtig bescheinigt.
- Eutin, d. 23.3.94 *Stoop* *Stoop*
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.09.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Ratekau, 04.10.93 - Bürgermeister *Stoop*
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Dabei haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 06.06.94 bis zum 06.07.94 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) 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 29.05.94 in der Gesamtausgabe der "Lubecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden. Das Ergebnis der öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 i. V. mit § 10 Abs. 1 BauGB ist mitgeteilt.
- Ratekau, 05. Okt. 1994 - Bürgermeister *Stoop*
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.07.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.07.1994 gebilligt.
- \* 07.07.1994 und  
\* 01.04.1994 und  
Ratekau, 05. Okt. 1994 - Bürgermeister *Stoop*
- Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 21.07.1994 dem Landrat des Kreises Ostholstein zur Genehmigung angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 17.10.94 Az. 61-1-1 sm-per erkl. erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
- Die geltend gemachten Rechtsvorschriften haben worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften bekannt gemacht worden.
- Ratekau, 26. Okt. 1994 - Bürgermeister *Stoop*
- Die Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.
- Ratekau, 26. Okt. 1994 - Bürgermeister *Stoop*
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.10.94 bekannt gemacht worden. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit dem 31.10.1994 in Kraft getreten.
- Ratekau, 01. Nov. 1994 - Bürgermeister *Stoop*
- Hiermit wird bescheinigt, daß die Neuausfertigungen der Linienspausen den Ursprungsplan vom 07.07.1994 entsprechen.
- Ratekau, 05. Okt. 1994 - Bürgermeister *Stoop*

## ÜBERSICHTSPLAN M.1:5000



Dieser Plan ist Grundlage der Verfügung vom 12.8.94  
Az.: 61-1-1-25-BW-738/94  
Der Landrat des Kreises Ostholstein - Kreisplanungsamt - im Auftrage *Stoop*

**SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41**

SEREETZ - ORTSMITTE FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DORFSTRASSE BIS ZUR EINMÜNDUNG RINGSTRASSE IM NORDEN, BIS DORFSTRASSE 40/42 EINSCHLIESSLICH SOWIE DER SIEBECK IM OSTEN, DER NÖRDLICHEN BEGRENZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE STETTINER STRASSE UND KÖNIGSBERGER STRASSE IM SÜDEN UND DER RÜCKWÄRTIGEN GRENZE DER BEBAUUNG AN DER DORFSTRASSE IM WESTEN.