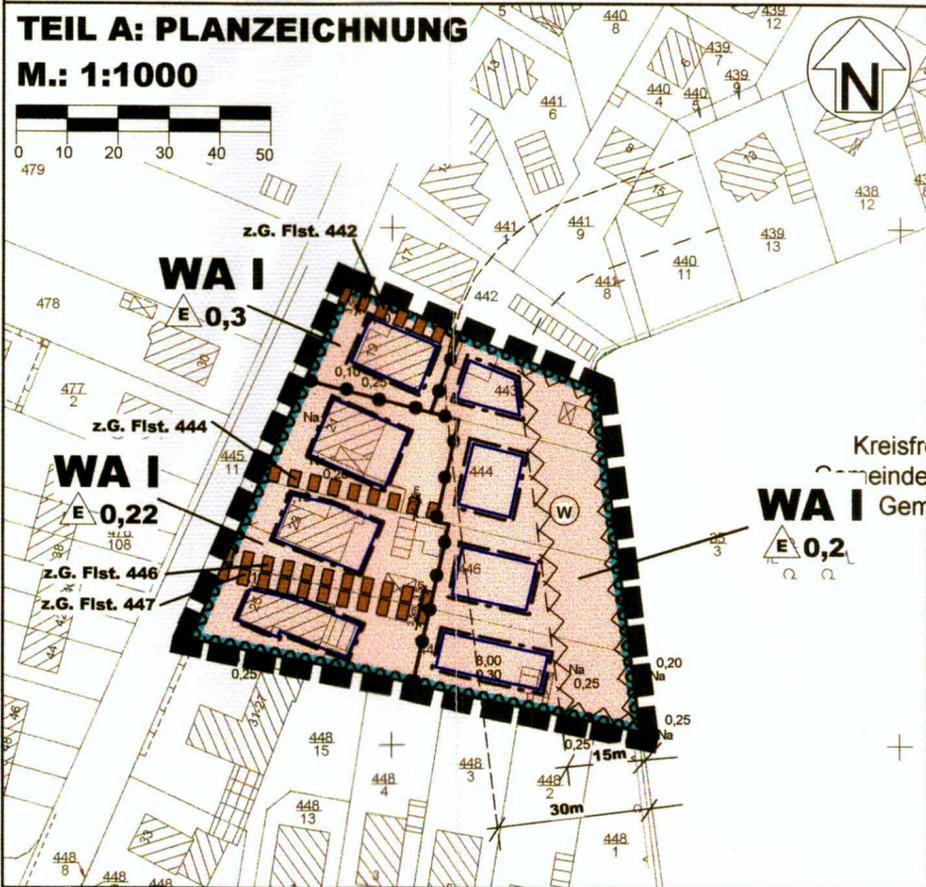


BEBAUUNGSPLAN NR. 76 DER GEMEINDE RATEKAU

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINE WOHNGBIETE

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN Z.G. FEUERWEHR, VER- UND ENTSORGUNGSUNTERNEHMEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG z. B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

WASSERSCHONGEBIET

REDUZIERTER WALDSCHUTZSTREIFEN GEMÄß DER VERFÜGUNG DES KREISES OSTHOLSTEIN VOM 02.07.2004 (15m) § 32 Abs. 5 LWaldG

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

WALDSCHUTZSTREIFEN (30m) § 32LWaldG

TEIL B: TEXT

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.

Bei fallenden Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudefront.

1.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

1.2.1 Die zulässige Grundfläche im WA-0,3-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 120 von Hundert überschritten werden.

1.2.2 Die zulässige Grundfläche im WA-0,22-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 120 von Hundert überschritten werden.

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

Je Einzelhaus sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

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

4.1 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen den straßenparallelen Baugrenzen und den dazugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

4.2 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, unzulässig.

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

5.1 DÄCHER
Die Hauptbaukörper sind mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig.

5.2 ZUFAHRTEN
Stellplätze und deren Zufahrten sind mit Schotterrassen, Spurbahnen, Rasengittersteinen oder wassererbundenen Oberflächen herzustellen.

5.3 ZUFAHRTEN
Zwischen Garagen / Carports nach § 21 a BauNVO und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 6 m Länge vorhanden sein.

5.4 SICHTSCHUTZWÄNDE

Es sind nur Sichtschutzwände in:

- Holzkonstruktion oder
- Metallkonstruktion mit transparenter, fugenloser Füllung, wie z.B. Klarglas, mit einer insgesamt zulässigen Länge von 5m und einer Maximalhöhe von 2m je Einzelhaus zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1 - 11 BauNVO
§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16 - 21a BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

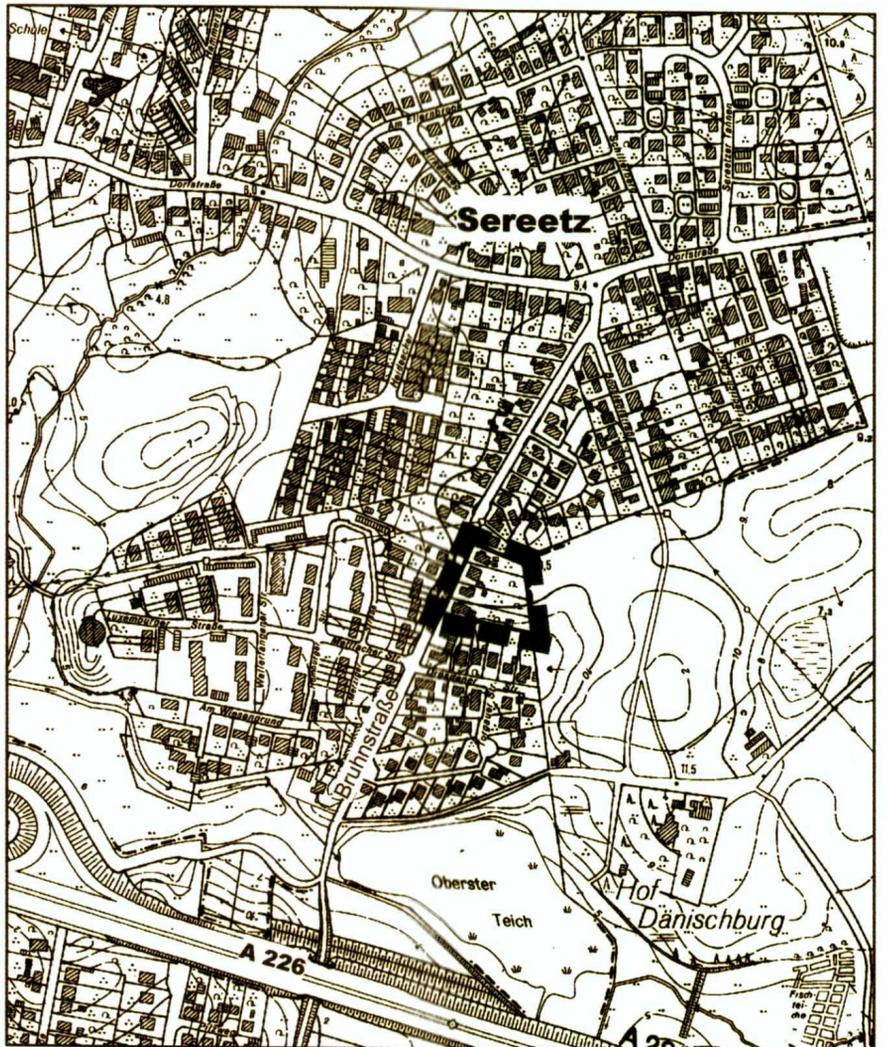
z. B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 23. September 2004



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 21.10.1998) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.09.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 76 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Sereetz, östlich der Bebauung Bruhnstraße, südlich des Bebauungsplangebietes Nr. 33 "Kurze Drift", westlich des Waldes und nördlich der Bebauung Torgauer Straße; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.02.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ am 09.04.2004.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.04.2004 durchgeführt worden.

1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1d) Die Gemeindevertretung hat am 10.06.2004 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 29.06.2004 bis zum 30.07.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.06.2004 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

1f) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.09.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1g) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.09.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratekau, 24.09.2004 (Peter Brückel)
1. Stellvertreter des Bürgermeisters - Bürgermeister -

2) Der katastermäßige Bestand am 23.09.2004, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bad Schwartau, 04.10.2004 (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, 24.09.2004 (Peter Brückel)
1. Stellvertreter des Bürgermeisters - 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 03.10.2004 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 Abs. 2 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 04.10.2004 in Kraft getreten.

Ratekau, 04.10.2004 (Peter Brückel)
- Bürgermeister -

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 76

für das Gebiet in Sereetz, östlich der Bebauung Bruhnstraße, südlich des Bebauungsplangebietes Nr. 33 "Kurze Drift", westlich des Waldes und nördlich der Bebauung Torgauer Straße

