


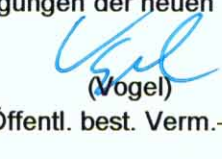
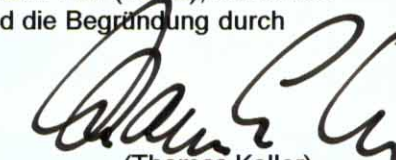
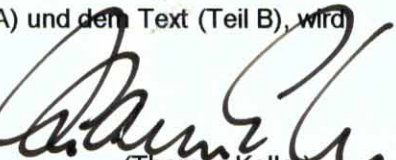
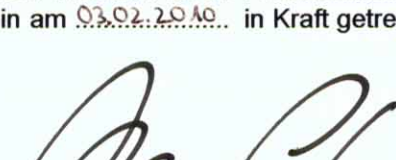
BEBAUUNGSPLAN NR. 84 DER GEMEINDE RATEKAU

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 21.12.2006) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (vom 22.01.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.07.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet am nordöstlichen Ortsrand von Ratekau, östlich der Hauptstraße bzw. beidseitig des Feldweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.12.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 27.02.2008 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe".
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Auslegung vom 10.03.2008 bis zum 28.03.2008 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 18.02.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 26.03.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die wesentlich umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 15.04.2009 bis zum 18.05.2009 während folgender Zeiten: Montags, Mittwoch und Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.30 Uhr bis 18.00 Uhr, Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Der Hinweis auf die Bereitstellung der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde im Internet unter www.ratekau.de am 03.04.2009 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" ortsüblich bekannt gemacht. Im Internet ist darauf hingewiesen worden, dass während der Auslegungsfrist der öffentlichen Auslegung Anregungen von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 31.03.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ratekau, 08.04.2009

Thomas Keller
- Bürgermeister -
- Der katastermäßige Bestand am 16.12.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Eutin, 15.01.2010

Vogel
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.07.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ratekau, 23.04.2010

Thomas Keller
- Bürgermeister -
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Ratekau, 23.04.2010

Thomas Keller
- Bürgermeister -
- Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung der Satzung im Internet unter www.ratekau.de wurde am 09.07.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Ratekau, 03.07.2010

Thomas Keller
- Bürgermeister -

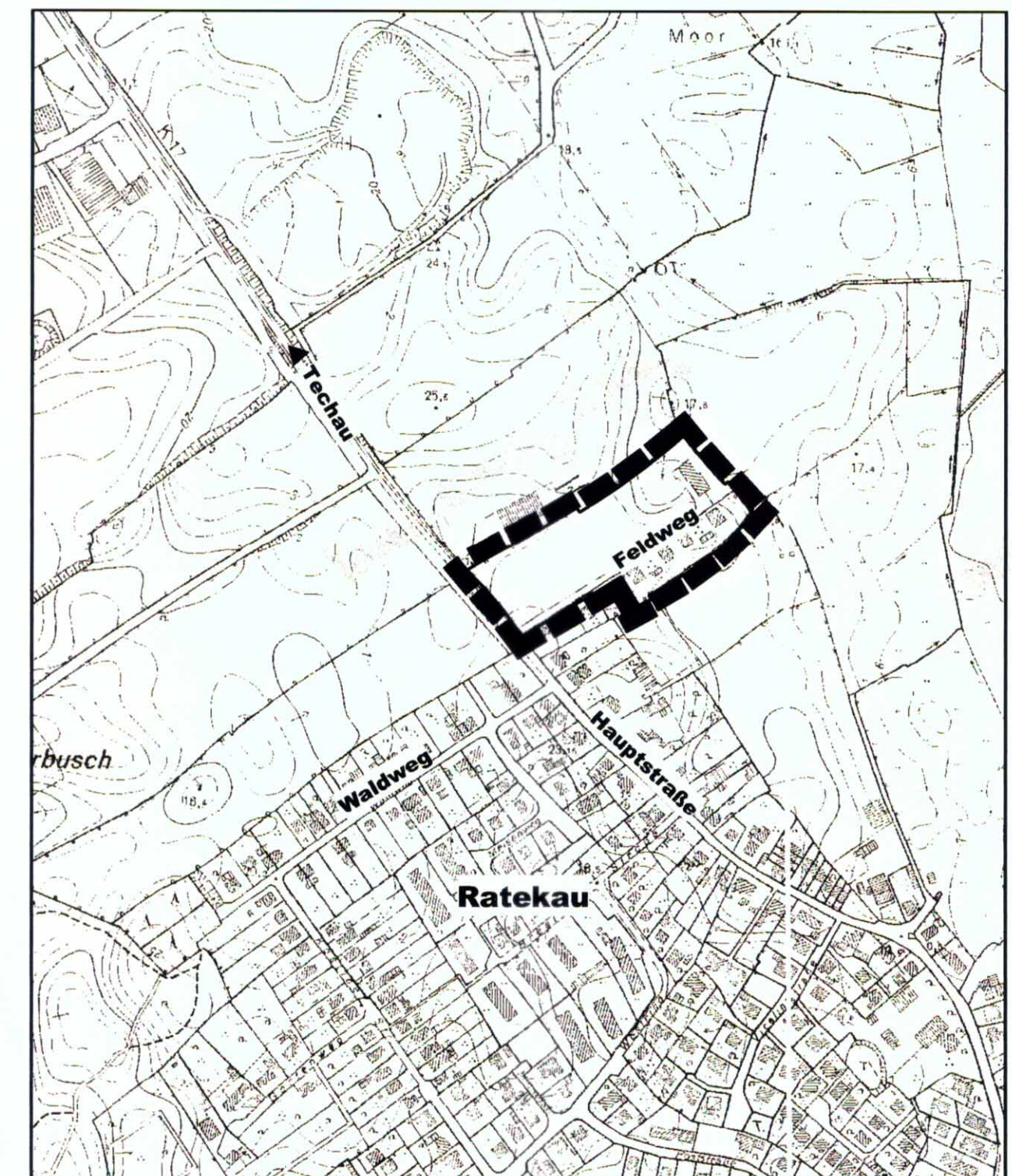
SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84

für das Gebiet am nordöstlichen Ortsrand von Ratekau, östlich der Hauptstraße bzw. beidseitig des Feldweges

ÜBERSICHTSPLAN

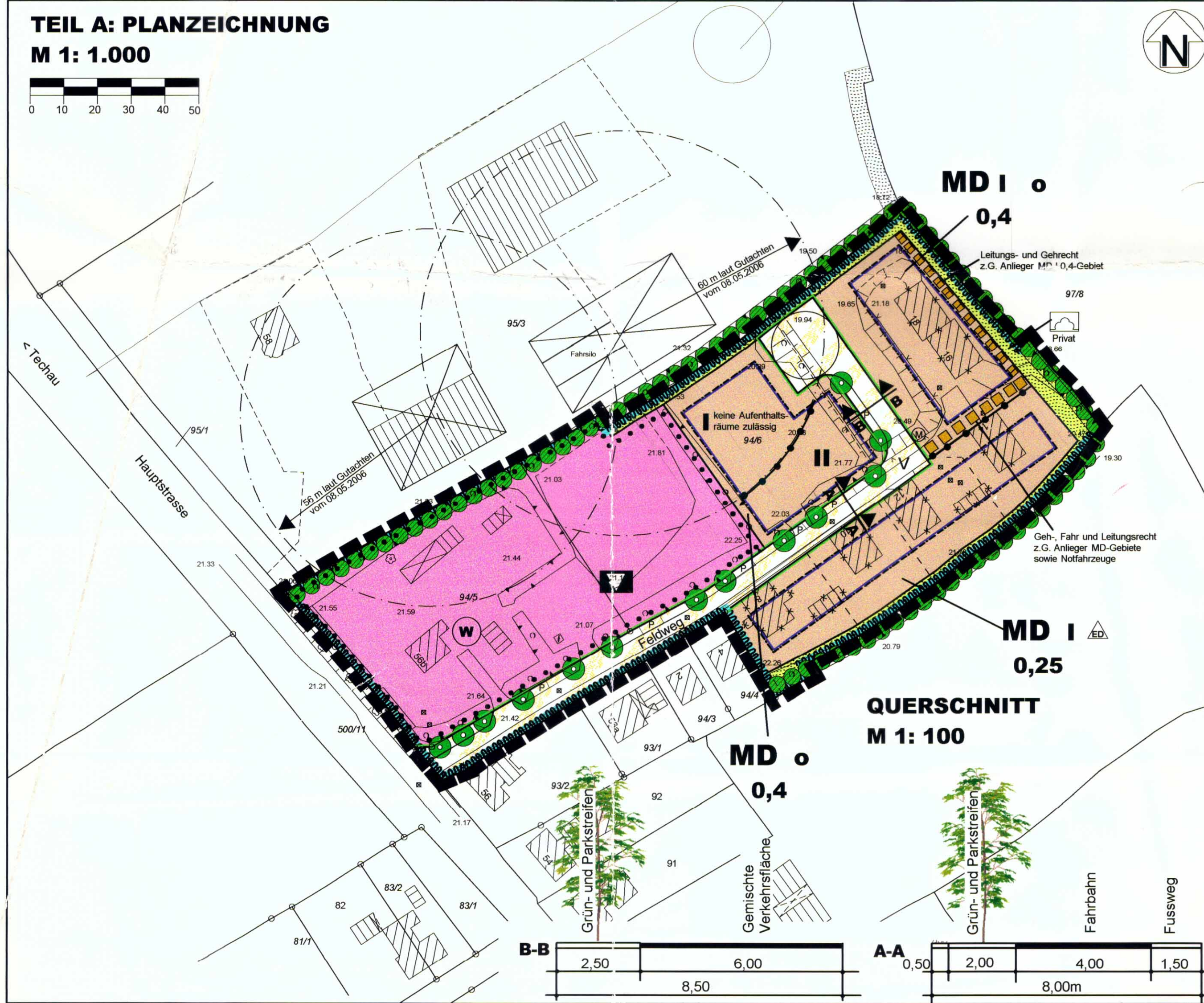
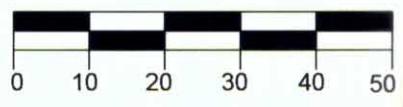
M 1: 5.000

Stand: 09. Juli 2009



TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 5 BauNVO
	MAS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	OFFENE BAUWEISE	
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
	EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHES, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANGEBOT	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	
	KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN	
	VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	
	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNGEN	
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	KNICKSCHUTZSTREIFEN	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	WEGFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	MÜLLSAMMELPLATZ	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	WASSERSCHONGEBIET	Entwurf VDI-RL 3473
	ABSTAND ZUR INTENSIVEN RINDERHALTUNG	
	VORHANDENE KNICKS	§ 15b Abs. 1 LNatSchG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 DORFGEBIETE (§ 5 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet nicht zulässig.

2. MAS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 BauNVO)**
- Bei eingeschossiger Bebauung: Die Wandhöhe (Schnittpunkt Wand/Dach) der Gebäude bei zulässiger eingeschossiger Bebauung darf 4,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Gebäude bei zulässiger eingeschossiger Bebauung darf 8,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
 - Bei zweigeschossiger Bebauung: Die Wandhöhe (Schnittpunkt Wand/Dach) der Gebäude bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung darf 6,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Gebäude bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung darf 10,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf innerhalb des MD-0,4-Gebietes bis 70% der Fläche mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO versiegelt werden.

2.3 ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

In Hanglage ist ein weiteres Vollgeschos als Kellergeschoß (Untergeschoß) zulässig. Das natürliche Gefälle des Geländes darf dabei nicht verändert werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO - soweit es sich um Gebäude handelt - und überdachte Stellplätze und Garagen müssen von der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A-A "Feldweg" einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

4. BAUGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im MD-0,25-Gebiet ist die Mindestgrundstücksgröße von 700 m² Größe je Einzelhaus und von 350 m² je Doppelhaushälfte nicht zu unterschreiten.

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

Im MD-0,25-Gebiet sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite darf nicht mehr als 0,6 m über der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Straßenhöhe und straßenseitiger Gebäudeseite.

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)

Der Knickschutzstreifen ist extensiv zu bewirtschaften.

8. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für die festgesetzten Einzelbäume sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

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

9.1 MATERIALIEN

Es sind nur Dächer aus nicht glänzenden bzw. reflektierenden Dachmaterialien in rot, braun oder antrazit zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

9.2 GARAGEN UND CARPORTS

Für Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Wandmaterialien wie für den Hauptbaukörper oder Holz zu verwenden.

9.3 ZUFAHRTEN

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit Pflaster mit 20%-igen Fugenanteil, Schotterrasen, Spurbahnen, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Oberflächen herzustellen.