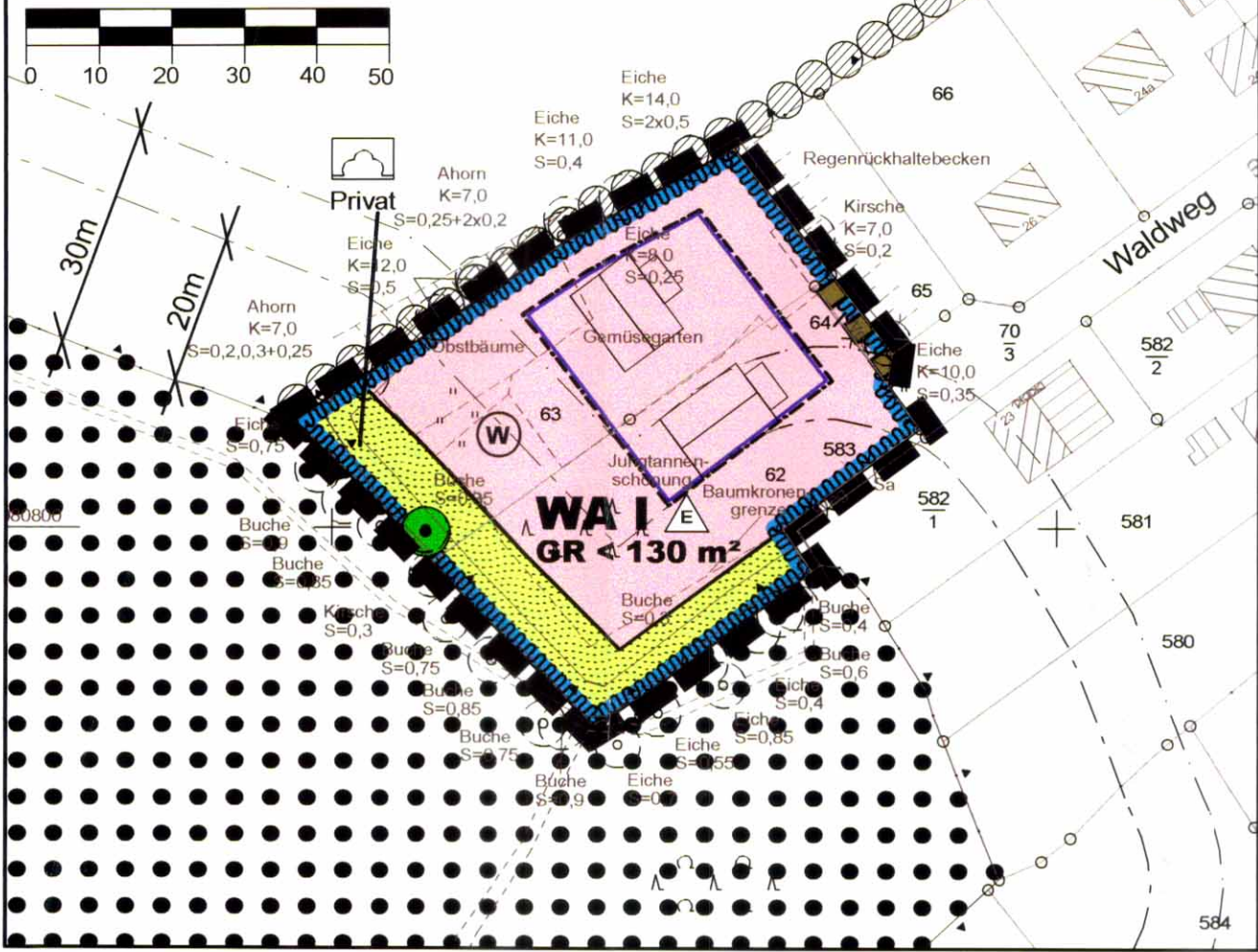


TEIL A: PLANZEICHNUNG
M 1: 1.000



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
WA § 1 - 11 BauNVO
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GR < 130 m² MAXIMALE BEBAUBARE GRUNDFLÄCHE JE BAUGRUNDSTÜCK
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
BAUGRENZE §§ 22 und 23 BauNVO
E EINZELHAUSBEBAUUNG

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
GRÜNFLÄCHEN

WALDSCHUTZSTREIFEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB

ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN FLURSTÜCK 63, DER VER- UND ENTSORGUNGSUNTERNEHMEN UND DER NOTFAHRZEUGE ZU BELASTENDE FLÄCHEN

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN
WEGFALLENDE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER

WASSERSCHONGEBIET

IN AUSSICHT GESTELLTE REDUZIERUNG DES WALDSCHUTZSTREIFENS (SIEHE VERFÜGUNG DES KREISES OSTHOLSTEIN VOM 21.01.2008-Az.:04786-07-35)

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNG

WALDSCHUTZSTREIFEN § 24 LWaldG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

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. 3 BauNVO)
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite darf nicht mehr als 0,50 m über der zugehörigen Verkehrsfläche liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Straßenhöhe und straßenseitiger Gebäudeseite und bei fallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Straßenhöhe und straßenabgewandten Gebäudeseite.

1.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung darf das Flurstück 64 (entspricht Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 90% der Fläche versiegelt werden.

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

2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO -soweit es sich um Gebäude handelt - und überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Flurstückes 64 nicht zulässig. Zudem müssen sie von den Grenzen des Flurstückes 64 einen Mindestabstand von 6,00 m einhalten.

3. BAUGRUNDSTÜCKSGRÖßE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Im Plangebiet ist eine Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m² Größe je Einzelhaus nicht zu unterschreiten.

4. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. 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 Waldschutzbereich ist extensiv zu bewirtschaften.

6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)
DÄCHER
Für die Hauptbaukörper sind Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig.

6.2 MATERIALIEN
Es sind nur Dächer aus nicht glänzenden bzw. reflektierenden Dachmaterialien zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

6.3 GARAGEN UND CARPORTS
Für Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Wandmaterialien wie für den Hauptkörper zu verwenden.

6.4 ZUFÄHRTEN
Stellplätze mit ihren Zufahrten sind aus Pflaster mit 25 %-igen Fugenanteil, Schotterterrassen, Spurbahnen, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Oberflächen herzustellen.

Hinweis:
Der Waldschutzbereich im Sinne § 24 LWaldG ist von Anpflanzungen, insbesondere Nadelbäumen und sonstigen leicht entflammaren Bewachs und brennbaren Stoffen, die eine Feuerbrücke bilden könnten, freizuhalten.
Zur Bebauung des Flurstückes 62 ist eine Genehmigung zur Unterschreitung des Waldschutzbereichs nach § 24 LWaldG erforderlich. (siehe Bedingungen der Anlage 2 der Begründung)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 21.12.2006) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 10.01.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.10.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 86 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Ratekau, Waldweg, gelegen zwischen dem angrenzenden Wald und einer landwirtschaftlichen Fläche, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.06.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.09.2007 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe".
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 24.09.2007 bis zum 01.10.2007 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 24.09.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.03.2008 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 haben in der Zeit vom 20.06.2008 bis zum 21.07.2008 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.06.2008 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 29.05.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ratekau, 02.01.09

Siegel

(Thomas Keller)
- Bürgermeister -

- Die Gemeindevertretung hat Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.10.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.10.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratekau, 02.01.09

Siegel

(Thomas Keller)
- Bürgermeister -

- Der katastermäßige Bestand am 05.01.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 05.01.2009

Siegel

(Helten)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Ratekau, 06.01.09

Siegel

(Thomas Keller)
- Bürgermeister -

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 07.01.09 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" ortsüblich bekannt gemacht. 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 08.01.09 in Kraft getreten.

Ratekau, 08.01.09

Siegel

(Thomas Keller)
- Bürgermeister -

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 86

für das Gebiet in Ratekau, Waldweg, gelegen zwischen dem angrenzenden Wald und einer landwirtschaftlichen Fläche

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000

Stand: 09. Oktober 2008

