

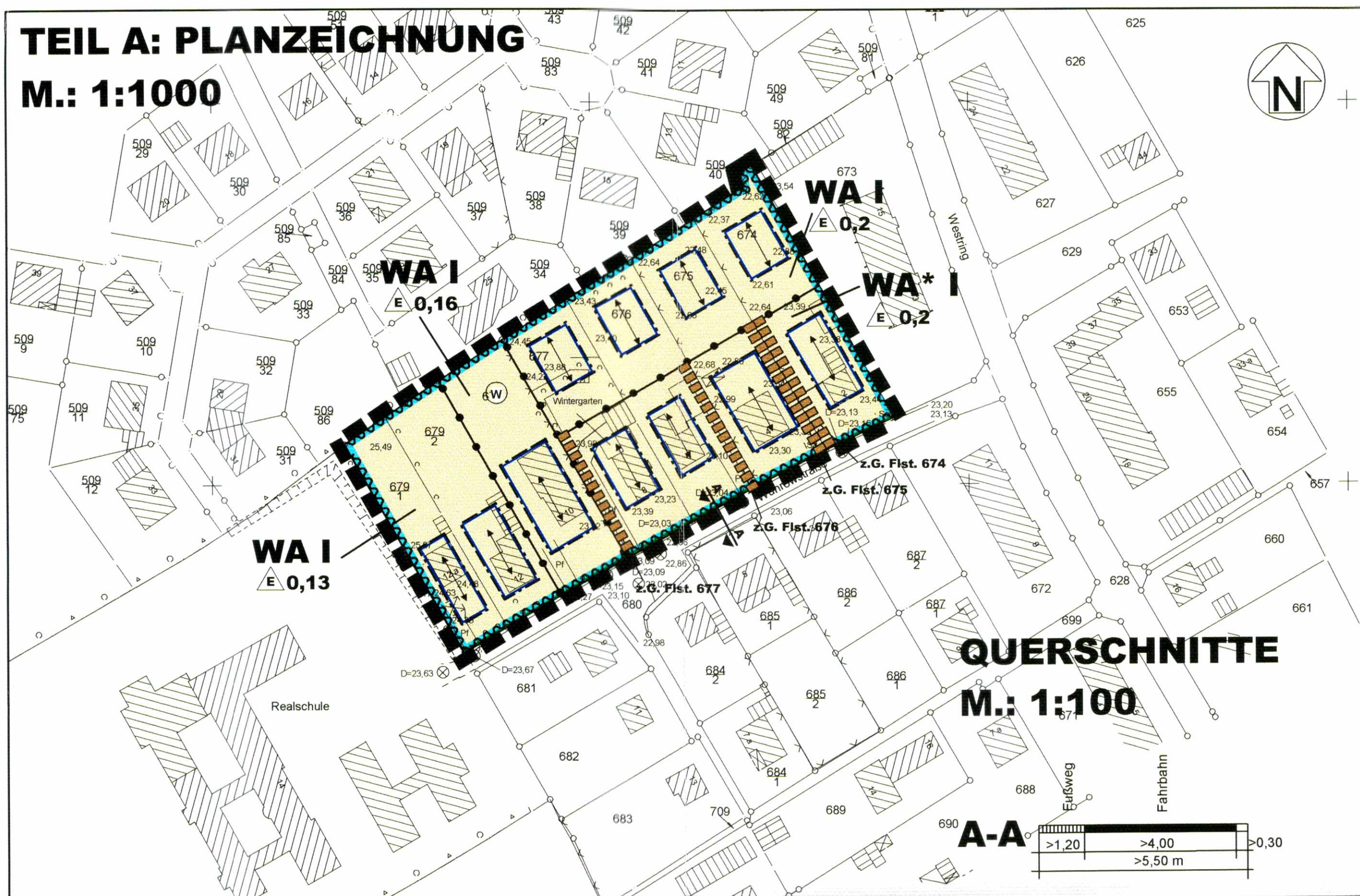
BEBAUUNGSPLAN NR. 74 DER GEMEINDE RATEKAU

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstrasse 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521/7917-0).

168

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



QUERSCHNITTE

M.: 1:100

A-A

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENABGRENZUNGSLINIE

SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN Z.G. FEUERWEHR, VER- UND ENTSORGUNGSUNTERNEHMEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

FIRSTRICHTUNG

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

HÖHENPUNKTE

WASSERSCHONGEBIET

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 fallendem 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*-0,2-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 200 von Hundert überschritten werden.

1.2.2 Die zulässige Grundfläche im WA-0,2-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 170 von Hundert überschritten werden.

1.2.3 Die zulässige Grundfläche im WA-0,13-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 81 von Hundert überschritten werden.

3. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA- und WA*-Gebieten sind je Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO)

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

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit Schotterrassen, Spurbahnen, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Oberflächen herzustellen.

5.3 ZUFÄHRTEN

Zwischen Garagen / Carports nach § 21 a BauNVO und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,5 m Länge vorhanden sein.

5.4 SICHTSCHUTZWÄNDE

Es sind nur Sichtschutzwände in:

- a) Holzkonstruktion oder
- b) Metallkonstruktion mit transparenter, fugenloser Füllung, wie z.B. Klarglas;

mit einer insgesamt zulässigen Länge von 5m und einer Maximalhöhe von 2m je Einzelhaus zulässig.

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 04.12.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Ratekau "nördliche Wuhrowstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.03.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ am 29.06.2003.
- 1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 08.07.2003 bis zum 22.07.2003 durchgeführt worden.
- 1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.06.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1d) Die Gemeindevertretung hat am 18.09.2003 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 30.09.2003 bis zum 30.10.2003 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 21.09.2003 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 04.12.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 1g) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.12.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratekau, 05.12.03

Siegel

(Peter Brückel)
Bürgermeister

- 2) Der katastermäßige Bestand am 18.12.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 12.01.2004

Siegel

(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, 05.12.03

Siegel

(Peter Brückel)
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 11.12.03 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 11.12.03 in Kraft getreten.

Ratekau, 12.12.2003

Siegel

(Peter Brückel)
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 74

für das Gebiet in Ratekau "nördliche Wuhrowstraße"

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10.000

Stand: 04. Dezember 2003

