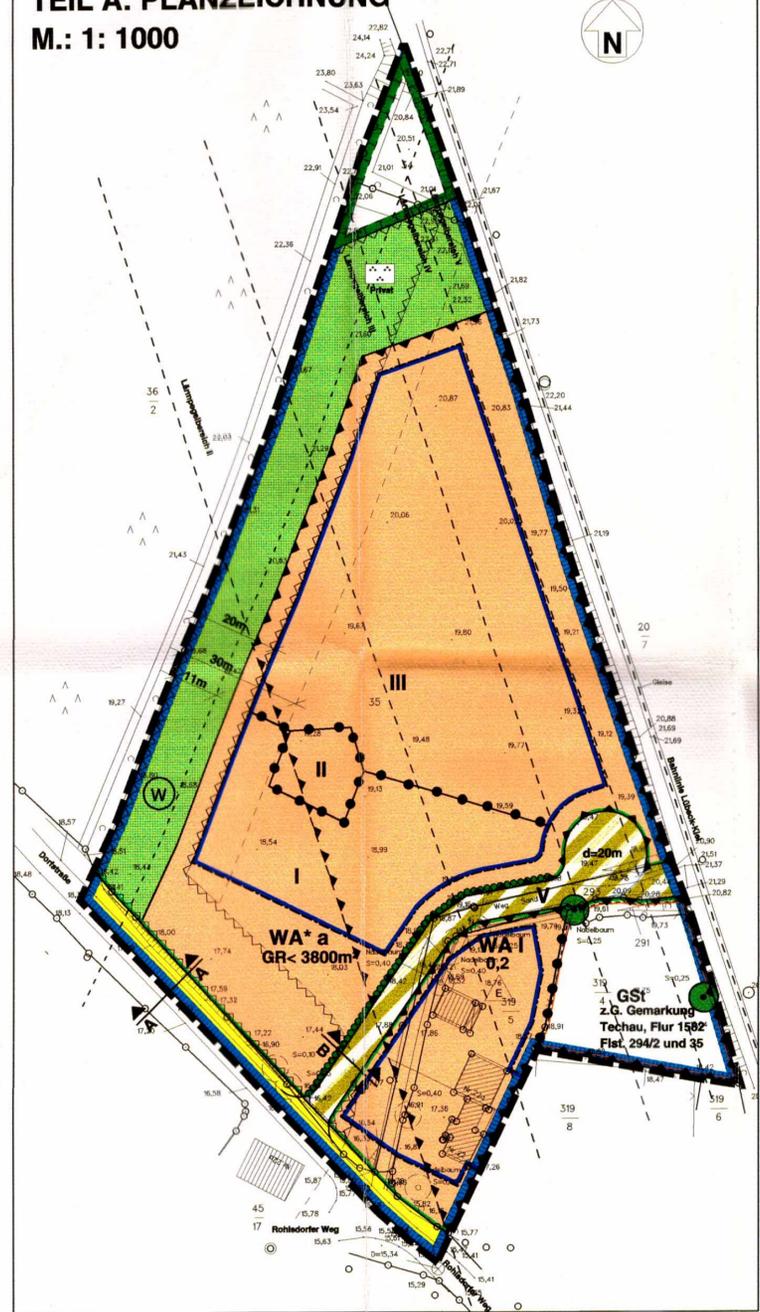
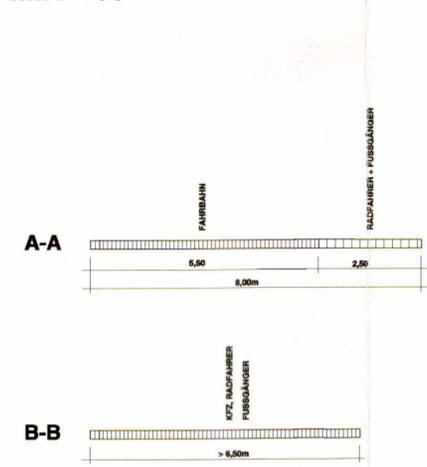


**TEIL A: PLANZEICHNUNG**  
M.: 1: 1000



**QUERSCHNITTE**  
M.: 1:100



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Es gilt die BauNVO von 1990

**I. FESTSETZUNGEN**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
- WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE §§ 1- 11 BauGB § 4 BauGB
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
- 0,20** GRUNDFLÄCHENZAHL 16,19 BauNVO
- GR<3800m²** GRUNDFLÄCHE
- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE** § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
- E** NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG §§ 22 und 23 BauNVO
- BAUGRENZE
- a** ABWEICHENDE BAUWEISE

- VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- V** VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

- GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
- GRÜNFLÄCHEN
- PARKANLAGE/ KLEINTIERGEHEGE

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR 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
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB
- ANPFLANZEN VON HECKEN § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB
- ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr.4 und Nr.22 BauGB
- St** STELLPLÄTZE
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN VORKEHRUNGEN § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

- LÄRMPEGELBEREICH** LÄRMPEGELBEREICH § 9 Abs. 1 Abs. 24 BauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB

**II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**

- KÜNFTIG FORTFALLENDEN FLURSTÜCKSGRENZEN
- FLUR- UND FLURSTÜCKSGRENZE
- IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER
- 35** FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN
- BÖSCHUNG
- WASSERSCHONGEBIET
- AM 10.09.2001 GENEHMIGTER WALDABSTAND

- III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN**
- WALDABSTAND 30m § 32 Abs. 5 LWaldG

**TEIL B: TEXT**

Es gilt die BauNVO von 1990

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE** (§ 4 BauNOV)  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNOV sind im WA\*- Gebiet und im WA-Gebiet die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNOV aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
- 2.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN IM WA\*- GEBIET** (§ 18 BauNVO i.V. § 9 Abs. 2 BauGB)  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe der bauliche Anlagen im WA\*-Gebiet darf in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,60 m 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.
- 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)  
Abweichend von der offenen Bauweise sind im WA\*- Gebiet Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig.
- 4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 BauNVO)
- 4.1** Im WA\*-Gebiet sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten "Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" zulässig, wenn sie sich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränken
- 4.2** Im WA-Gebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)  
Je Einzelhaus im WA-Gebiet sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.
- 6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB i.V. mit §§ 14 und 23 BauNVO)  
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten unzulässig.
- 7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, NUR 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)
- 7.1** Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist extensiv zu bewirtschaften.
- 7.2** Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Flurstückes 35 gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.
- 7.3** Im WA\*-Gebiet dienen 55m der anzupflanzenden Hecke als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Flurstückes 219/2 gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Anlehnung an den Bebauungsplan 68 und 25m der anzupflanzenden Hecke als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Flurstückes 219/2 gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Anlehnung an den Bebauungsplan 64.
- 8. IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
- 8.1** Im Bereich der Lärmpegelbereiche II bis IV (siehe Planzeichnung) ist die DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei dem Bau von Wohnungen und allgemeinen Aufenthaltsräumen zu berücksichtigen.
- 8.2** In den Gebäudeteilen des WA\*-Gebietes mit den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V, sind die Schlafräume innerhalb der den Schienen abgewandten Bereiche anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind die der Bahn zugewandten Fensteröffnungen mit schalldämmten Permanentlüftungen (ohne Motorbetrieb) zu versehen.
- 9. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)
- 9.1** Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche sind nur standortgerechte, heimische Laubgehölze - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - zu pflanzen.
- 9.2** Die anzupflanzende Hecke ist mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.3** Für jede angefangene 750m² nicht baulich genutzte Fläche ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - zu pflanzen.
- 9.4** Entlang der Bahnstrecke sind zwischen östlicher Baugrenze und Bahnstrecke 10 standortgerechte großwachsene Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 10. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §92 LBO)
- 10.1** Stellplätze sind mit Schotterrasen, Spurbahnen, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Oberflächen herzustellen.
- 10.2** Fensterlose Fassadenteile im WA\*-Gebiet ab 10 m Länge sind mit Selbstklimmern, Ranken oder Schlingern dauerhaft zu begrünen.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (vom 27.08.1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 21.10.1998) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.03.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Ratekau -Pfleheim II-, Techau, Am Brink; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.07.2000 und 29.03.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" am 05.08.2001 erfolgt.
  - 1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist vom 23.08.2001 durchgeführt worden.
  - 1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.07.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - 1d) Die Gemeindevertretung hat am 06.12.2001 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 08.01.2002 bis zum 08.02.2002 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, durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" am 30.12.2001 bekannt gemacht worden.
  - 1f) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.03.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - 1g) Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.
  - 1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.03.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde beiliegend.
- Ratekau, 22.03.2002 (Peter Brückel) - Bürgermeister -
- Bad Schwartau, 03.04.2002 (Helten) - Öff. best. Verm.-Ing. -
- Ratekau, 20.06.2002 (Peter Brückel) - Bürgermeister -
- Ratekau, 24.06.02 (Peter Brückel) - Bürgermeister -

**SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 64**  
-Pfleheim II-, Techau, Am Brink;

**ÜBERSICHTSPLAN**  
M 1: 10.000

Stand: 21. März 2002

