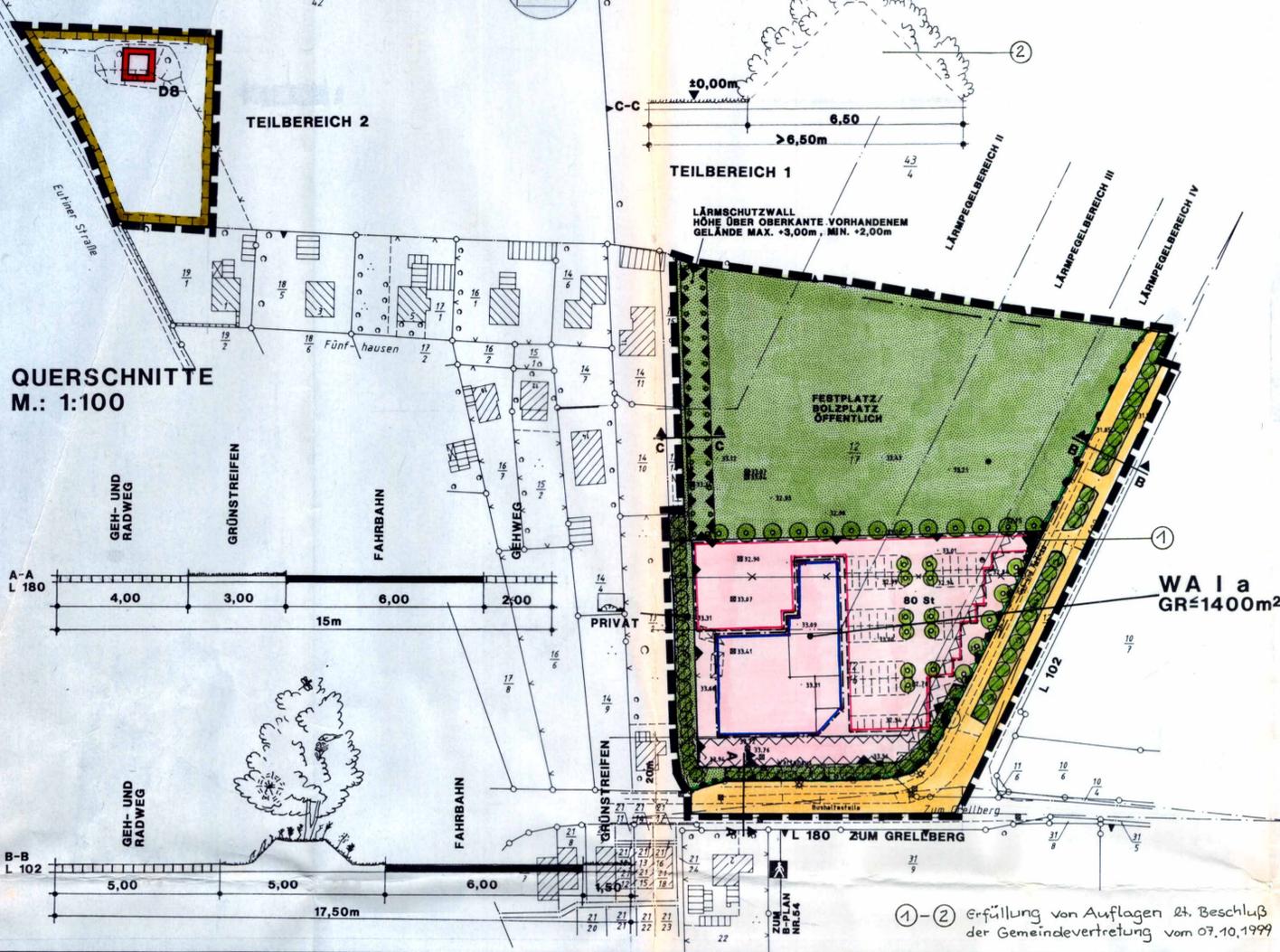


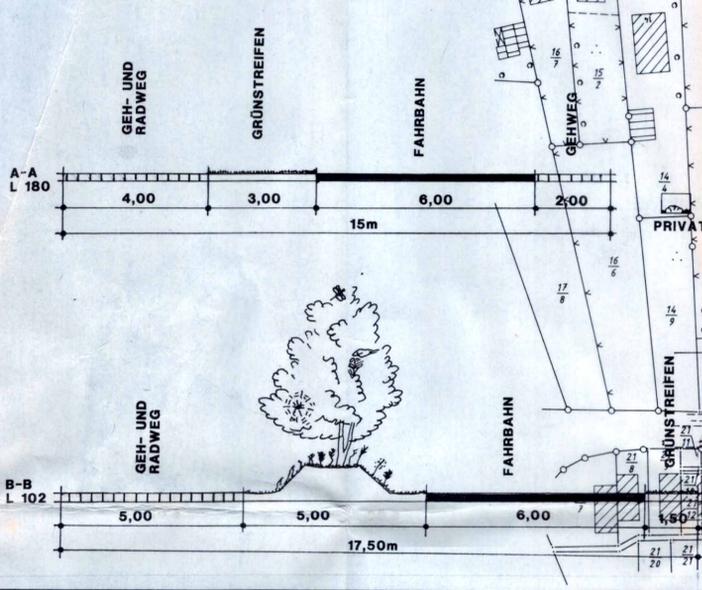
# TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



## QUERSCHNITTE

M.: 1:100



# PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
<b>WA</b>	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
GR < 1400 m²	GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMASS
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE
BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
VERKEHRSGRÜN	
EINFABRTBEREICH	
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
ELEKTRIZITÄT	
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	
SCHUTZSTREIFEN	
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 und Abs. 1a BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICH FÜR DAS PLANGEBIET)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
St	STELLPLÄTZE
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LÄRMPEGELBEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
20/3	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
32.90	HÖHENPUNKTE
SICHTDREIECKE	
<b>III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN</b>	
FREIHALTEZONE anbaufreie Strecke	§ 9 Abs. 1 BFernStrG
VORHANDENE KNICKS	§ 15b Abs. 1 LNatSchG
<b>IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>	
ARCHÄOLOGISCHES DENKMAL MIT NR. DES DENKMALBUCHES	§ 17 DSchG

# TEIL B: TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 19 BauNVO)  
**GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu von 350 %, bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 0,82 überschritten werden.
- BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf im Plangebiet nicht mehr als 0,6 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebädefront.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO)
  - DACHFORMEN DER GEBÄUDE**  
Im Plangebiet sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig.
  - MATERIAL DER GEBÄUDE**  
Dächer: Es sind ausschließlich Dachpfannen in rot bis rotbraun zulässig. Glasierte Ziegel sind nicht zulässig.  
Außenwände: Es sind ausschließlich rote bis rotbraune Ziegel zulässig.

Ratekau, den 25.09.2000

*Brückel*  
(Brückel)  
Bürgermeister

- STELLPLÄTZE**  
Die Stellplätze sind aus breitflügig verlegtem oder versickerungsfähigen Pflaster herzustellen.
- FASSADEN**  
Fensterlose Fassadenteile ab 10 m Länge sind zu begrünen.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG)
  - Das anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet zu versickern (z. B. in Riegeln)
  - Die Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensives Grünland zu nutzen.
- SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Innerhalb der Lärmpegelbereiche II-IV (s. Planzeichnung) nach DIN 4109 sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zu berücksichtigen.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen von Fahrhahnrand Oberkante, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Ratekau, den 25.09.2000

*Brückel*  
(Brückel)  
Bürgermeister

# PRÄAMBEL

227

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.03.1999 und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 62 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Pansdorf, östlich der Bebauung Fünfhausen, nördlich der L 180 „Zum Grellberg“, westlich der L 102 „Ostseestraße“ und südlich eines vorhandenen Gewerbegebietes sowie für eine Fläche um das Bodendenkmal östlich der L 309, nördlich der Bebauung Fünfhausen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

# VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.03.98. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Gesamtausgabe der „Lübecker Nachrichten“ am 22.11.98 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.12.98 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.11.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 01.10.98 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 08.12.98 bis zum 08.01.99 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 22.11.99 in der Gesamtausgabe der „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekanntgegeben worden.
- Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.03.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.10.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.10.99 gebilligt.
 

Ratekau, 25.09.2000

*Brückel*  
(Brückel)  
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 18.09.1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 

Eutin, 20.04.1999

*Ungel*  
- Öffentl. best. Verm.- Ing. -
- Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 1 BauGB am 26.03.99 dem Landrat des Kreises Ostholstein zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Schreiben vom 19.04.99 (L 1-2-35 B 62-900 sm - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - e)
 

Ratekau, 25.09.2000

*Brückel*  
(Brückel)  
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
 

Ratekau, 30.10.2000

*Brückel*  
(Brückel)  
Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.11.2007 in der Gesamtausgabe der „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, §§ 4 Abs. 3 und 4 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 07.11.2007 in Kraft getreten.
 

Ratekau, 07.11.2000

*Brückel*  
(Brückel)  
Bürgermeister

# SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 62

für das Gebiet in Pansdorf, östlich der Bebauung Fünfhausen, nördlich der L 180 „Zum Grellberg“, westlich der L 102 „Ostseestraße“ und südlich eines vorhandenen Gewerbegebietes sowie für eine Fläche um das Bodendenkmal östlich der L 309, nördlich der Bebauung Fünfhausen,

# ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

07. Oktober 1999

