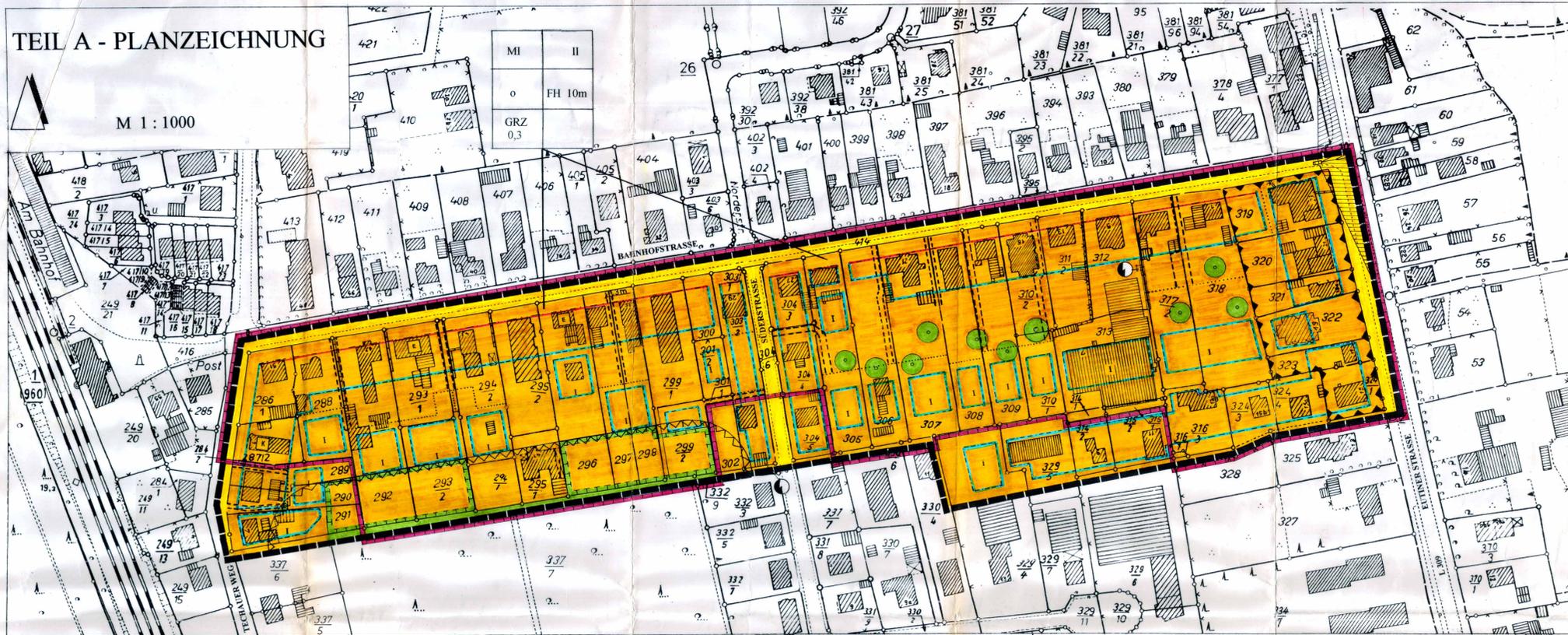


BEBAUUNGSPLAN NR. 61 SÜDL. BAHNHOFSTR.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1/1 BAUGB)
 Im Mischgebiet nach § 6 BauNVO sind die Nutzungen unter Abs. 2 Nr. 7 - Tankstellen- und Nr. 8 Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.0 NEBENANLAGEN UND GARAGEN / STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1/4 BAUGB)
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen / Stellplätze (§ 12 BauNVO) sind durch Büsche, Hecken, Rankgerüste oder Bäume gärtnerisch einzubinden.

3.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (nach § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)
 3.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind durch Anpflanzung von Büschen und einheimischen Bäumen naturnah zu gestalten.
 3.2 Verkehrsflächen mit Materialvorschlagen bzw. gestalterischen Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO): Zufahrten und Stellplätze sind mit Schottersteinen, Spurbahnen, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Oberflächen herzustellen.
 3.3 Das Niederschlagswasser ist auf dem südlichen Grundstücksbereich zu versickern.
 3.4 Eine stabile Abzünung ohne Durchgänge zum Wald ist auf den an den Wald angrenzenden Grundstücken zu errichten und dauerhaft instandzuhalten, um die langfristige Waldhaltung sicherzustellen.

4.0 ANPFLANZGEBOTE (nach § 11 Nr. 25 a BauGB)
 4.1 Die Anpflanzgebote sind auf den Grundstücken durch die Pflanzung von Laubbäumen mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu erfüllen.
 4.2 Auf privaten Grundstücken sind jeweils für 3 angefangene Stellplätze ein heimischer Laubbaum mit 14 - 16 cm Stammumfang zu pflanzen.

5.0 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen: Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,80 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
 Bezugspunkt ist:
 - bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
 - bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,
 - bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

6.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. MIT § 92 ABS. 1 LBO)
 Gebäude an der Bahnhofstraße mit einer Dachneigung zwischen 15 und 25 Grad sind mit einer Dachdeckung mit Bläuenappe, Schieferplatten, Blech oder grauen Dachpflanzern zu versehen. Die Fensteröffnungen - außer in Halbhörschossen - müssen stehende Rechteckformate haben. Fenster mit einer Scheibengröße von mehr als 0,8 m² müssen so unterteilt werden, daß stehende Rechteckformate entstehen. In die Isolierglasscheibe eingebaute Scheibengrößen sind nicht zulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Freischließung durch die Gemeindevertretung vom 12.03.1998 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 61 der Gemeinde Ratekau „Südliche Bahnhofstraße“ des Ortsteils Pansdorf mit den Grundstücken auf der Südseite der Bahnhofstraße, östlich des Teichauer Weges, nördlich des Waldes „Vobberg“ und der Bebauung Süderstraße sowie westlich der Eutiner Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.12.1996. Der Aufstellungsbeschluss ist am 02.02.1997 bekannt gemacht worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.02.1997 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.06.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 01.10.1997 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 02.12.1997 bis zum 02.01.1998 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besideken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 23.11.1997 in der Gesamtausgabe der „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Für den Bebauungsplan hat nach der öffentlichen Auslegung ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren stattgefunden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Besideken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.06.1997, 01.10.1997 und 12.03.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.03.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.03.1998 gebilligt.
 Ratekau, 06. Mai 98
 (Stoß) Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 14.04.1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Bad Schwartau, 29.04.1998
 (Hellen) Öffentl. best. Verm.ing.
- Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 07.05.98 dem Landrat des Kreises Ostholstein angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 14.07.1998, Az.: 61-1-3-35 B 61-885 an, den Bebauungsplan Nr. 61 nach § 1 (2) BauGB-MaßrG in Verbindung mit § 6 (2/4) genehmigt.
 Ratekau, den 17.06.2002
 (Stoß) Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.08.2002 bis 03.07.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 09.06.2002 in der Gesamtausgabe der „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Ratekau, den 17.08.2002
 (Stoß) Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.12.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 Ratekau, den 06.12.2002
 (Stoß) Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 05.12.2002 erneut als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 Ratekau, den 06.12.2002
 (Stoß) Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 Ratekau, den 08.12.2002
 (Stoß) Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am 15.12.2002 durch Abdruck in der Gesamtausgabe der „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Ersuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 15.12.2002 in Kraft getreten.
 Ratekau, den 16.12.2002
 (Stoß) Bürgermeister

PLANZEICHNERKLÄRUNG

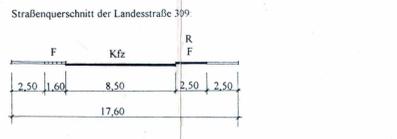
PLANZEICHNUNG ERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
FESTSETZUNGEN:	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO
MI Mischgebiete	§ 6 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 16 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22-23 BauNVO
o offene Bauweise	
Baulinie	
Baugrenze	
VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinien	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
Elektrizität	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Umgränzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche (Waldschutzstreifen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 32 Abs. 5 LandeswaldG
Firsthöhe	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
Umgränzung der Flächen für passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden gem. DIN 4109	§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
vorhandene Hauptgebäude	
vorhandene Nebengebäude	
vorhandene Flurstücksgrenzen	
vorgeschlagene Flurstücksgrenzen	
Sichtfläche	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	
K Kulturdenkmal	§ 9 Abs. 6 BauGB § 172 Abs. 1 BauGB
E erhaltenswertes Gebäude	§ 1 (2) DSchG SH
Umgränzung von Erhaltungsbereichen (Erhaltungssatzung vom 28.6.1992 der Gemeinde Ratekau)	
Satzung der Gemeinde Ratekau zum Schutz des Baumbestandes vom 22.2.1991 (in Kraft am 1.3.1991)	

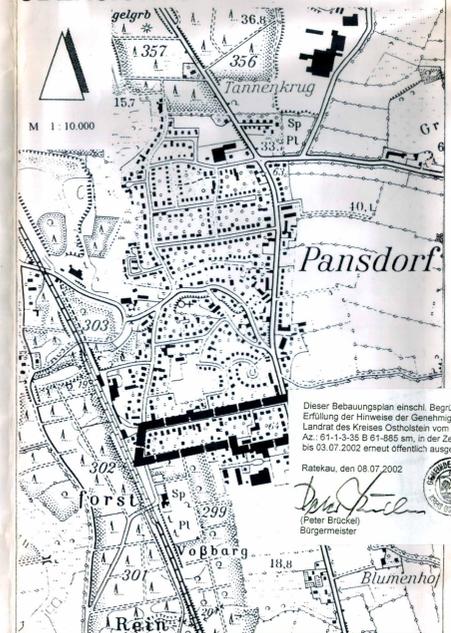
SONSTIGE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Die Flächen des Waldabstandes sind von Aufforstungen, sonstigem leicht entflammarem Bewuchs, insbesondere von Nadelbäumen und von brennbaren Stoffen freizuhalten, die eine Feuerbrücke bilden können. (gem. § 3 (5) LV zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden vom 31.10.95 GVOBL. Schl.H. S.354 Nr. 17.)

Es gelten die BauNVO vom 23.1.1990 und die PlanzVO vom 18.12.1990

ÜBERSICHTSPLAN



Dieser Bebauungsplan einschl. Begründung hat nach Erfüllung der Hinweise der Genehmigung durch den Landrat des Kreises Ostholstein vom 14.07.1998, Az.: 61-1-3-35 B 61-885 an, in der Zeit vom 18.08.2002 bis 03.07.2002 erneut öffentlich ausliegen.
 Ratekau, den 08.07.2002
 (Peter Brücke) Bürgermeister

Weitere Verfahrensvermerke siehe Rückseite

Dieser Plan ist Grundlage der Verfügung vom 14.12.98, Az.: 61-1-3-35 B 61-885 an.
 DER LANDRAT des Kreises Ostholstein -Amt für Planung und Nachrichten- Erteilung des Beschlusses im Falle der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Gemeindeordnung (GO), wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Beachtung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist. In Kraft getreten.

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 61 "SÜDL. BAHNHOFSTR.", PANSDORF