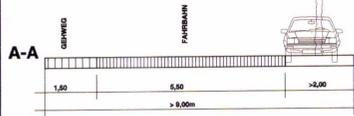


**TEIL A: PLANZEICHNUNG**  
M.: 1:1000

1.

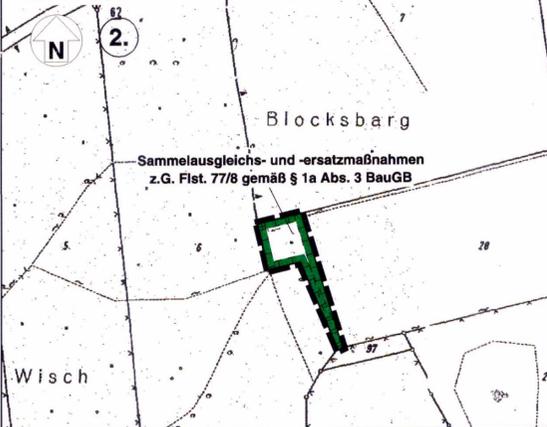


**QUERSCHNITTE**  
M.: 1:100

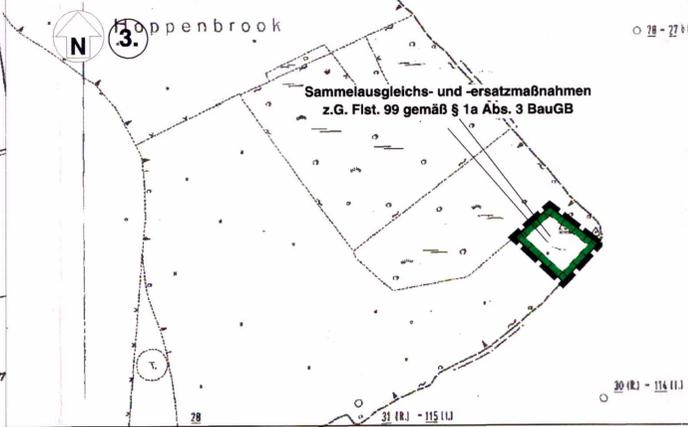


Amfliche Plangrundlage für einen Bebauungsplan  
Kreis Ostholstein  
Gemeinde Ratekau  
Gemarkung Owendorf  
Flur 2279  
Maßstab 1:1000  
Bezugshöhe NN  
Die Höhenlinien weichen der Straße "Am Blocksberg" wurde aus der Karte im Maßstab 1:2000 übernommen. Die Größe für die Lagegenauigkeit der Grenzen zu Gebäuden und die Topographie kann nicht übernommen werden.  
Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Verfertigung, Umarbeitung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planverfassers.  
Herausgeber:  
Vermessungsamt  
Holt und Hehlen  
Bernward Ingwers  
Vermessungsamt, 23861 Bad Schwartau  
Telefon 04 51 20 02-0 Telefax 20 02 1 09  
Angefertigt, Bad Schwartau, 10.03.1999

M.: 1:2000



M.: 1:2000



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Es gilt die BauNVO von 1990

**I. FESTSETZUNGEN**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE §§ 1-11 BauGB § 4 BauGB
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 0,20 GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16,19 BauNVO
  - I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE**
  - NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
  - BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- VERKEHRSLÄCHEN**
  - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
  - STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
  - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
  - EIN- UND AUSFAHRTEN
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
  - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
  - RRB ABWASSER (REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN) § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- GRÜNFLÄCHEN**
  - GRÜNFLÄCHEN
  - SPIELPLATZ
  - EXTENSIVES GRÜNLAND
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
  - ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
  - ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
  - MIT GEH-, LEITUNGS- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

**II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**

- VORHANDENE FLUR- UND FLURSTÜCKSGRENZE
- IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
- VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- HÖHENPUNKTE
- BÖSCHUNG
- WASSERSCHONGEBIET
- TEILBEREICHE DES BEBAUUNGSPLANES

**TEIL B: TEXT**

Es gilt die BauNVO von 1990

- 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
- 1.1 BESTIMMUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 16 BauNVO)
  - (1) Die Traufhöhe (Schnittpunkt Wand/ Dach) der Gebäude darf 3,50m über Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.
- 1.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 18 BauNVO i.V. § 9 Abs. 2 BauGB)
  - (1) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,30m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage (Am Blocksberg) liegen.
- 2. BAUGRUNDSTÜCKSGRÖSSE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - 2.1 Die Mindestgröße von 900m² Grundstücksgröße je Einzelhaus ist im gesamten Plangebiet nicht zu unterschreiten. Die Mindestgröße von 450m² Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte ist im gesamten Plangebiet nicht zu unterschreiten.
- 3. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - 3.1 Je Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig und je Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohneinheit.
- 4. 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)
  - 4.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der Teilbereiche 2 und 3 sind der Sukzession zu überlassen.
  - 4.2 Innerhalb des extensiven Grünlandes sind unbefestigte Versickerungsmulden bzw. -rigolen zulässig.
  - 4.3 Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken so zu gestalten, daß es Biotopcharakter entwickelt.
  - 4.4 Der Kinderspielplatz ist naturnah zu gestalten. 20% der Grünfläche sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
- 5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerecht, einheimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen.
- 6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
  - 6.1 DÄCHER  
Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

- 3) Der Landrat des Kreises Ostholstein hat mit Bescheid vom 27.06.2000 die Bebauungsplan-satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Nebenbestimmungen und Hinweis- genehmigt. Ratekau, 27.06.2000 (Peter Brückel) - Bürgermeister -
- 4) Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen des Beschlusses vom 27.06.2000 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Ostholstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom 27.06.2000 bestätigt. Ratekau, 27.06.2000 (Peter Brückel) - Bürgermeister -
- 5) Die Bebauungsplan-satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und bekanntgemacht. Ratekau, 27.06.2000 (Peter Brückel) - Bürgermeister -
- 6) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.06.2000 durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" 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. 4 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 27.06.2000 in Kraft getreten. Ratekau, 03.07.2000 (Peter Brückel) - Bürgermeister -

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel. 04521-7917-0); (GT) 215

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (vom 27.08.1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 21.10.1988) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.10.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 der Gemeinde Ratekau für ein Gebiet in Owendorf, für die östliche Straßenseite "Am Blocksberg", im Anschluß an die vorhandene Bebauung, begrenzt bis zur gegenüberliegenden Bebauung, Hausnummer 25; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.07.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" am 28.03.1999 erfolgt.
- 1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 12.04.1999 bis zum 23.04.1999 durchgeführt worden.
- 1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.04.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1d) Die Gemeindevertretung hat am 25.03.1999 und am 08.07.1999 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 03.08.1999 bis zum 03.09.1999 während der Dienststunden nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 28.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- 1f) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.10.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 1g) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 03.08.1999 bis zum 03.09.1999 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.07.1999 durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden. 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 07.10.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Ratekau, 27.06.2000 (Peter Brückel) - Bürgermeister -

Bad Schwartau, 17.11.1999 (Helten) - Off. best. Verm.-Ing. -

Ratekau, (Peter Brückel) - Bürgermeister -

**SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 67**  
für ein Gebiet in Owendorf, für die östliche Straßenseite "Am Blocksberg", im Anschluß an die vorhandene Bebauung, begrenzt bis zur gegenüberliegenden Bebauung, Hausnummer 25.

**ÜBERSICHTSPLAN**  
M 1: 10.000  
Stand: 07. Oktober 1999

