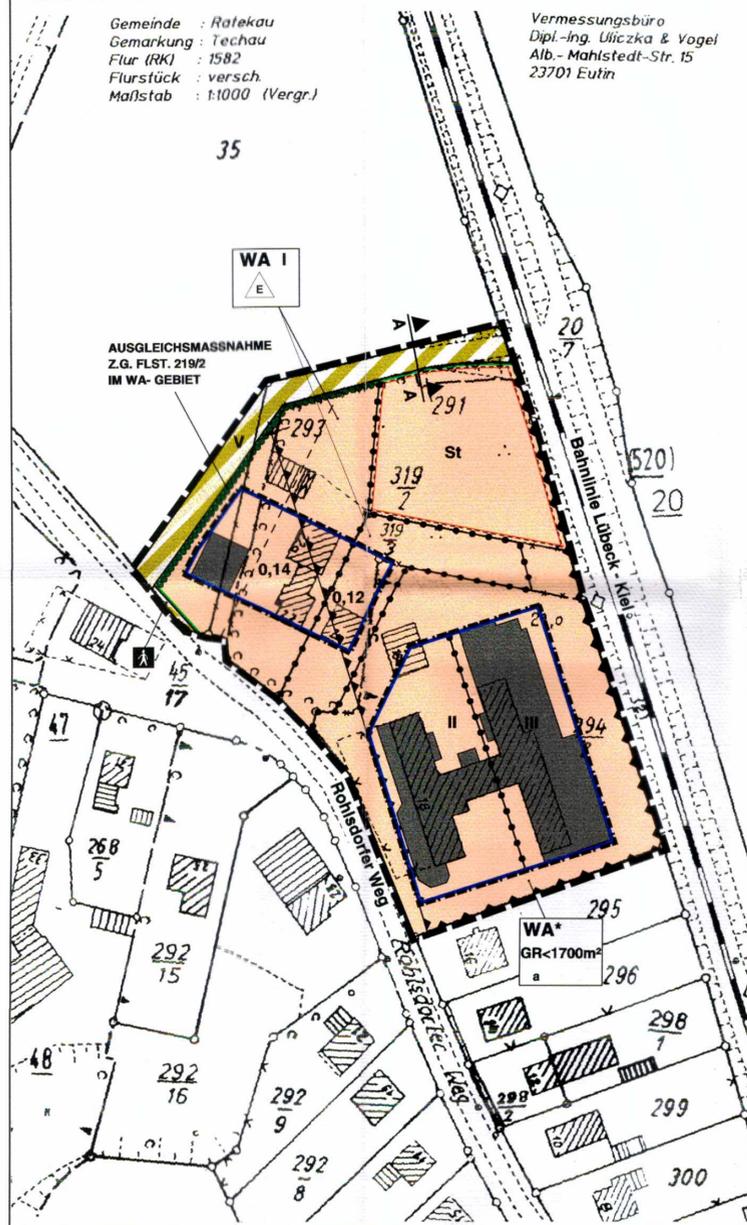


# TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000

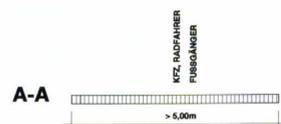
Gemeinde : Ratekau  
 Gemarkung : Techau  
 Flur (RK) : 1582  
 Flurstück : versch.  
 Maßstab : 1:1000 (Vergr.)

Vermessungsbüro  
 Dipl.-Ing. Uliczka & Vogel  
 Alb.-Mahlstedt-Str. 15  
 23701 Eutin



## 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

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB §§ 1- 11 BauGB § 4 BauGB

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,14 GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB 16,19 BauNVO

GR<1700m<sup>2</sup> GRUNDFLÄCHENZAHL JE BAUGRUNDSTÜCK ALS HÖCHSTMASS

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

## BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

BAUGRENZE

ABWEICHENDE BAUWEISE

## VERKEHRSLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

FUSSWEG

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

ANPFLANZEN VON HECKEN § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

ERHALTUNG VON HECKEN § 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 BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN VORKEHRUNGEN § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

## II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLUR- UND FLURSTÜCKSGRENZE

IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

BÖSCHUNG

# 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 BauNVO)

(1) Gemäß §1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind im WA\*- Gebiet und in den WA-Gebieten die in § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzung (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)

(1) Zweigeschossige Bauten sind nur mit einer Maximalen Firsthöhe von 13,00 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden zulässig.  
 (2) Dreigeschossige Bauten sind nur mit einer Maximalen Firsthöhe von 17,00 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden zulässig.

## 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

### 3.1 BAUWEISE

(§ 22 BauNVO)

(1) Abweichend von der offenen Bauweise sind im WA\*- Gebiet Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig.

## 4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

(§ 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.

## 5. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

5.1 Je Einzelhaus im WA-Gebiet sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

## 6. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Sukzession zu überlassen.

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ -PASSIV-

(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

7.1 In den Gebäudeteilen des WA\*-Gebietes und der WA-Gebiete, in denen die zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 nicht einhalten werden können, sind die Schlafräume innerhalb des,den Schienen abgewandten Bereich anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind der Bahn zugewandten Fensteröffnungen mit schallgedämmten Permanentlüftungen (ohne Motorbetrieb) zu versehen.

## 8. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

8.1 Fensterlose Fassadenteile im WA\*- Gebiet ab 10m Länge sind mit Selbstklimmern, Rankern oder Schlingern dauerhaft zu begrünen.  
 8.2 Die anzupflanzenden Hecke ist mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 8.3 Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen. Je 750m<sup>2</sup> Freifläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum in einer Qualität von 16-18 cm Stammumfang, ein Solitärgehölz in der Höhe von 250-300 cm Höhe oder ein starkwüchsiger Obstbaum als Hochstamm 12-14 cm zu pflanzen.

## 9. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §92 LBO)

9.1 Die Standflächen der Stellplätze im WA\*-Gebiet und in den WA-Gebieten sind aus großflügig verlegtem Pflaster herzustellen.

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

# 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 25.03.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 68 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet am nördlichen Ortsrand von Techau, zwischen der Bahnlinie Lübeck/ Kiel und dem Rohlsdorfer Weg sowie für ein Gebiet südlich von Otternkuhle bzw. der Schwartau und nordwestlich von Hobbersdorf; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

# VERFAHRENSVERMERKE

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.12.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" am 20.12.1998 erfolgt.
- 1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist vom 04.01.1999 bis zum 15.01.1999 durchgeführt worden.
- 1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.01.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1d) Die Gemeindevertretung hat am 10.12.1998 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 18.01.1999 bis zum 18.02.1999 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 20.12.1998 bekannt gemacht worden.
- 1f) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.03.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1g) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.03.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde genehmigt.

Ratekau, 29. Juni 99 (Brückel) - Bürgermeister -

2) Der katastermäßige Bestand am 23.12.98 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
 Eutin, 25.06.1999 (Vogel) - Öff. best. Verm.-Ing. -

3) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
 Ratekau, 29. Juni 99 (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 11.07.99 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 ergebende 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 12.07.99 in Kraft getreten.  
 Ratekau, 12. Juli 99 (Brückel) - Bürgermeister -

Ratekau, 12. Juli 99 (Brückel) - Bürgermeister -

Ratekau, 12. Juli 99 (Brückel) - Bürgermeister -

# SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 68

für ein Gebiet am nördlichen Ortsrand von Techau, zwischen der Bahnlinie Lübeck/ Kiel und dem Rohlsdorfer Weg sowie für ein Gebiet südlich von Otternkuhle bzw. der Schwartau und nordwestlich von Hobbersdorf;

# ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 10.000

Stand: 25. März 1999

