

TEIL A: PLANZEICHNUNG
M.: 1:1000



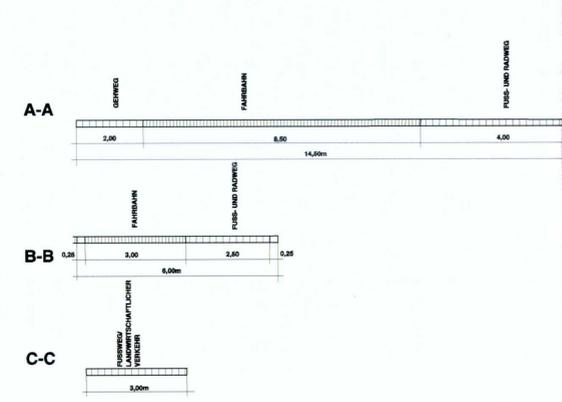
Amthlicher Lage- und Höhenplan

Gemeinde : Ratekau
Gemarkung : Pansdorf
Flur (GK) : 3 (1584)
Flurstück : versch.
Maststab : 1:1000

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

Angefertigt : 16.05.1999
GB-Nr. : 99243

QUERSCHNITTE
M.:1:100



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die BauNVO von 1990
- I. FESTSETZUNGEN**
- RECHTSGRUNDLAGEN § 9 Abs. 7 BauGB
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1-11 BauNVO § 6 BauGB
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16,19 BauNVO
 - 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 - BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
 - NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - a ABWEICHENDE BAUWEISE
 - BAULINIE
 - BAUGRENZE
 - EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHES, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANGEBOT § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
 - F FEUERWEHR
 - SOZIALE ZWECKE DIENTENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN -KINDERGARTEN/ JUGENDZENTRUM- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - VERKEHRSLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 - VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - A FUSSWEG/ -LANDWIRTSCHAFTLICHER VERKEHR-
 - V VERKEHRSDRÜBERGANGSBEREICH
 - VERKEHRSGRÜN
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSERBESITZUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSERBESITZUNG
 - ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)
 - GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - GRÜNFLÄCHEN
 - WOHNUNGSGARTEN
 - KINDERGARTENAUSSENGELÄNDE/ SPIELPLATZ
 - STREUOBSTWIESE
 - EXTENSIVGRÜNLAND
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ÜBER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - SONSTIGE PLANZEICHEN
 - MIT GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 16 Abs. 5 BauNVO
 - 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
 - LÄRMPEGELBEREICH § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO
 - ARKADEN
 - II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
 - GEPLANTE BAULICHE ANLAGEN
 - VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
 - KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGE
 - VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
 - KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
 - IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
 - FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN
 - HÖHENPUNKTE
 - ZU ERHALTENDE GEBÄUDE UND SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN § 4 Abs. 1 StrWG
 - III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN
 - VORHANDENE KNICKS § 15b Abs. 1 NatSchG

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 MISCHGEBIET** (§ 6 BauNVO)
- a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs.2 Nr. 6-8 aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
- 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
- a) Die zulässigen Grundflächenzahlen im Plangebiet dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen wie folgt überschritten werden:
- | Lfd. Nr. | Baugebiet | Gemäß § 19 (4) BauNVO, Satz 1 zulässige Überschreitung der Grundfläche (in von Hundert) |
|----------|-----------|---|
| | Spalte 1 | Spalte 2 |
| 1. | MI-0,20 | 100 |
| 2. | MI-0,25 | 100 |
| 3. | MI-0,40 | 70 |
| 4. | Feuerwehr | 160 |
- 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)
- a) Abweichend von der Einzelhausbauweise sind im MI- Gebiet in dem ausgewiesenen Bereich Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- 4. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 4.1 Zwischen Garagen/Carports im Sinne des § 21a BauNVO und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,50m Länge vorhanden sein.
- 5. IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 5.1 Im Bereich des Lärmpegelbereiches III und 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 zu berücksichtigen.
- 6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte, einheimische hochstämmige Laubbäume oder Obstgehölze zu pflanzen.
- 6.2 Die Fläche zum "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
- 7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
- 7.1 GARAGEN UND CARPORTS**
Für Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Wandmaterialien wie für den Hauptkörper zu verwenden.
- 7.2 EINFRIEDUNGEN**
Die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als standortgerechte, heimische Laubgehölze oder als Feldsteinmauer zulässig.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel. 04521-7917-0); 492 (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 30.03.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet Pansdorf östlich der L 309 (Eutiner Straße), von Hausnummer 20 bis 48, einschließlich des Flurstücks 63/1 und des angrenzenden Olenredders; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.10.1990 und 08.07.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" am 15.11.1992 und 31.10.1999 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 03.12.1992 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.09.1992 und 01.11.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 01.04.1993 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 19.04.1994 bis zum 18.05.1993 während der Dienstzeiten nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" am 11.04.1993 bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zuletzt am 30.03.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung zuletzt in der Zeit vom 07.01.2000 bis zum 07.02.2000 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, zuletzt am 25.12.1999 durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde zuletzt am 30.03.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Ratekau, 05. Mai 00 J
(Peter Brückel)
-Bürgermeister-
- Der katastralmäßige Bestand am 16.09.98 sowie die vorgeschriebenen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Eutin, 04.04.2000
(Vogel)
-Off. best. Verm.-Ing.-
- Der Landrat des Kreises Ostholstein hat mit Bescheid vom 06.07.2000, Az.: 61-1-3-35-10 diese Bebauungsplan-satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.
Ratekau, 06.07.2000
(Peter Brückel)
-Bürgermeister-
- Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen der Genehmigung des Bescheides vom 06.07.2000 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Ostholstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom 06.07.2000 bestätigt.
Ratekau, 06.07.2000
(Peter Brückel)
-Bürgermeister-
- Die Bebauungsplan-satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Ratekau, 06.07.2000
(Peter Brückel)
-Bürgermeister-
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stille, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.07.00 durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübeck Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, einschließlich der sich ergebende Rechtsfolgen (§ 21 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 17.07.00 in Kraft getreten.
Ratekau, 17.07.2000
(Peter Brückel)
-Bürgermeister-

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40
für das Gebiet Pansdorf östlich der L 309 (Eutiner Straße), von Hausnummer 20 bis 48, einschließlich des Flurstücks 63/1 und des angrenzenden Olenredders

