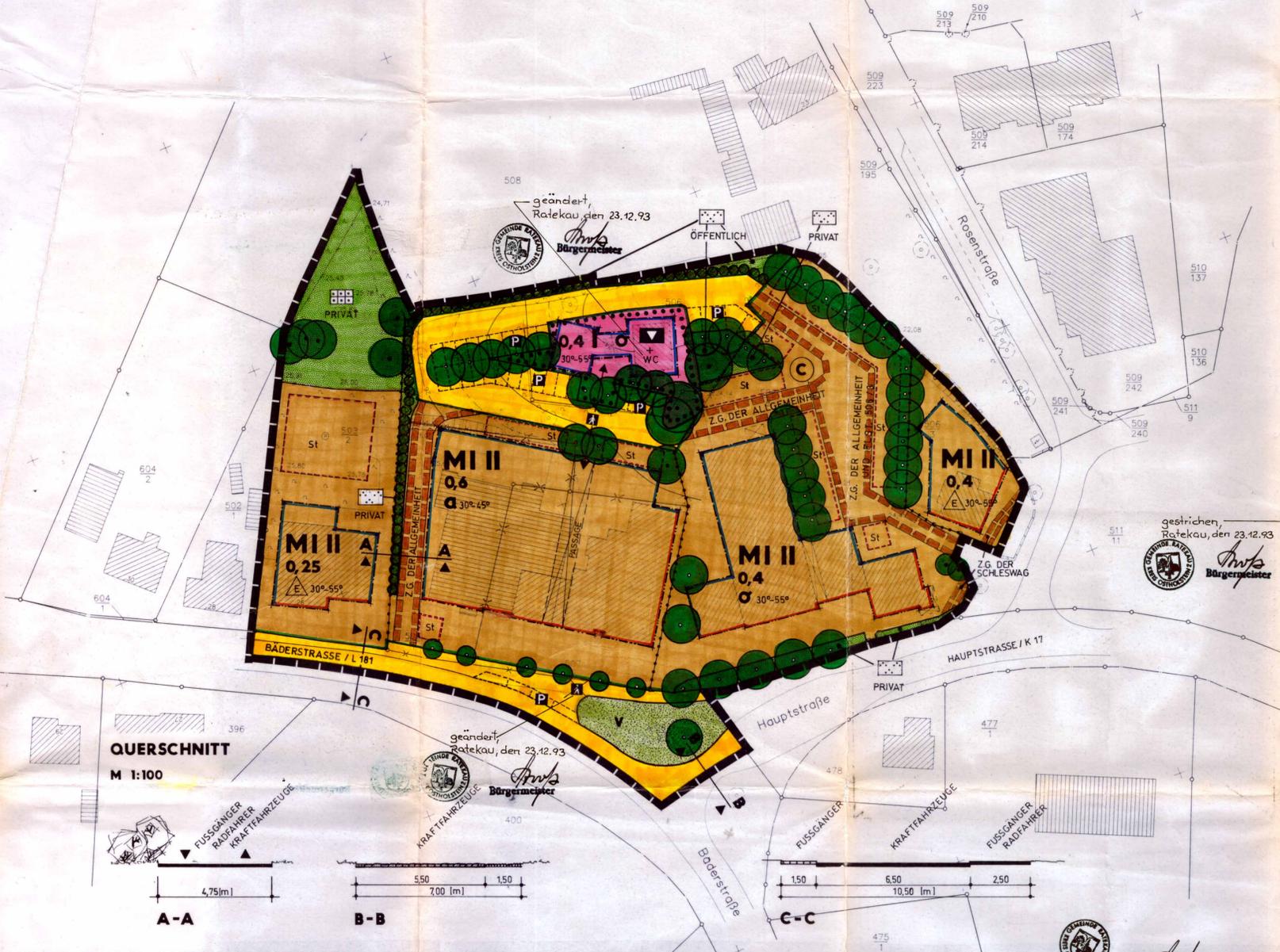


TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:500

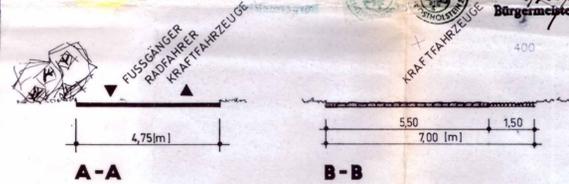
Amtliche Plangrundlage für einen Bebauungsplan im Maßstab 1:500
Ausgefertigt Dipl.-Ing. W. H o l s t Bad Schwartau, den 1.8.1991

Grenzen und Gebäudebestände (ltw.) durch digitale Vergrößerung der Katasterkarte 1:2000 entnommen



QUERSCHNITT

M 1:100



PLANZEICHEN

Es gilt die BauVO 1990

1. FESTSETZUNGEN

- RECHTSGRUNDLAGEN**
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB
 - 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. 1 BauGB § 16 BauNVO
 - 0,6** GRUNDFLÄCHENZAHL
 - I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
 - OFFENE BAUWEISE
 - NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG
 - ABWEICHENDE BAUWEISE
 - BAULINIE
 - BAUGRENZE
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDBEARF** § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDBEARF
 - KULTURELLEN UND SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
 - WC-ANLAGE
- VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 - ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
 - FUSSGÄNGERBEREICH
 - VERKEHRSGRÜN
- GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - GRÜNFLÄCHEN
 - PARKANLAGE
 - GARTEN
- PLANUNGEN, MITZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LÄNDSCHAFT** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
 - ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN
 - ERHALTUNG VON BÄUMEN
 - ERHALTUNG VON KNIKES

Dieser Plan ist Grundlage der Verfügung vom 16.08.93
Az: 61-1-1-35 B 43-761

Der Landrat des Kreises Ostholstein - Kreisplanungsamt -

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- LÄRMPGELBEREICHE § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- C** CONTAINER
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
- St** STELLPLATZE
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 82 LBO
- 30°-55°** DACHNEIGUNG
- 11. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
 - VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER
 - VORHANDENE BAULICHE ANLAGE
 - VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
 - PASSAGE
 - FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
 - HÖHENLINIEN
 - BÜSCHUNGEN
 - FUSSWEGE- UND SICHTVERBINDUNG

TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
 - Mischgebiet
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 aufgeführten Nutzungen (Gartenbetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO ist die Nutzung des Erdgeschosses im MI 0,6 a - Gebiet für Wohnzwecke unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21 BauNVO)

Für die Baugebiete mit einer GRZ 0,6 und 0,4 ist - abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 - eine Überschreitung der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.
- Bauweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m bis max. 55 m zulässig.
- Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB)
 - Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die festgesetzten Einzelbäume sind standortgerechte Gehölze mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zulässig.
 - Erhaltung von Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)

Die festgesetzten Einzelbäume und die flächenhaften Anpflanzungen sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch standortgerechte Arten zu ersetzen. Sämtliche Maßnahmen, die die Anpflanzungen in ihrem Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen.
- Dachüberstand (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Für das MI II-0,6-Gebiet ist ein Dachüberstand von max. 0,5 m - der über die Baulinie hinausgeht - zulässig.
- Der Textteil ist wie folgt zu ergänzen:

Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verminderung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 24 BauGB).

Für die Bebauung innerhalb der Lärmpegelbereiche (Wohnbauten entlang der L 181) sind besonders die Wände, Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen baulich derart herzustellen, daß die bewerteten Schalldämmbeiwerte (DIN 4109 Teil 4, 11.89). Dies gilt nicht für die von der L 181 rückwärtigen Gebäudeseiten. Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu gestalten, daß mindestens die Fenster eines Raumes zum dauernden Aufenthalt von Menschen zur von der L 181 rückwärtigen Gebäudeseite gelegen sind.

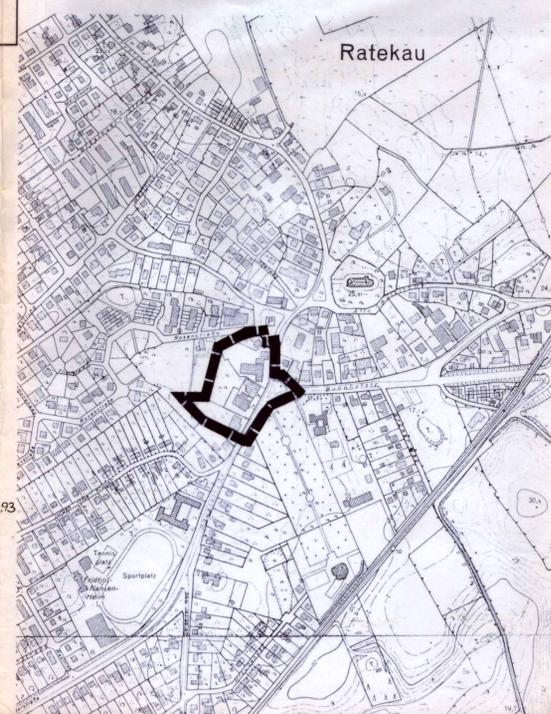
Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden in Aufenthaltsräumen (von Wohnungen 1)

Lärmpegelbereich	Außen-lärmpegel in dB(A)	erf. Schalldämmmaß R _{w, res} bei Fensterflächenanteilen von	Schalldämmmaß R _w /R _w f.Wand/Fenster in dB					
			10%	20%	30%	40%	50%	60%
II	56 bis 60	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
III	61 bis 65	35	35/30	35/30	35/32	40/30	40/32	45/32
IV	66 bis 70	40	40/32	40/35	45/35	45/35	40/37	40/37
V	71 bis 75	45	45/47	45/40	50/40	50/40	50/42	60/42

1) Die Einzelwerte R_w und R_{w, res} gelten nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,25 m und Raumtiefen von mindestens 4,5 m. Für andere Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie für Übernachtungs- und Unterrichtsraum ist nur das resultierende Schalldämmmaß R_{w, res} maßgebend.
(Zur Ermittlung von Rechenwerten R_{w, res} siehe Schneider, Bauteiltellen, S. 10)

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5 000



geändert, Ratekau, den 23.12.93
Bürgermeister

Entworfen und aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, Eutin.

Zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 464) Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (VOBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.12.90 und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Ostholstein und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 für das Gebiet

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.90 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen bis zum durch Abdruck in der Gesamtausgabe/ortsüblichen Bekanntmachungsblatt am 02.06.91 erfolgt.

Ratekau, den 27. Mai 1993
Der Bürgermeister (Stoob) *Ambs*

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.06.91 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.06.91 sind nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Ratekau, den 27. Mai 1993
Der Bürgermeister (Stoob) *Ambs*

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.09.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ratekau, den 27. Mai 1993
Der Bürgermeister (Stoob) *Ambs*

Die Gemeindevertretung hat am 10.12.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ratekau, den 27. Mai 1993
Der Bürgermeister (Stoob) *Ambs*

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.01.93 bis zum 03.02.93 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 20.12.92 in der Gesamtausgabe der bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ratekau, den 27. Mai 1993
Der Bürgermeister (Stoob) *Ambs*

Der katastermäßige Bestand am 09.06.1993 sowie die geometrischen und geographischen Daten der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, den 11.06.1993
Öffentl. best. Vermessungsamt *W. Holst*

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.04.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ratekau, den 27. Mai 1993
Der Bürgermeister (Stoob) *Ambs*

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 bis zum öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). 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 bis durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Ratekau, den 27. Mai 1993
Der Bürgermeister (Stoob) *Ambs*

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.04.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 01.04.93 genehmigt.

Ratekau, den 27. Mai 1993
Der Bürgermeister (Stoob) *Ambs*

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 21.06.93 dem Landrat des Kreises Ostholstein/innenminister angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 19.04.94, Az.: 61-1-1-35 B 43-761 erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden kann.

die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Ratekau, den 25. April 1994
Der Bürgermeister (Stoob) *Ambs*

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ratekau, den 25. April 1994
Der Bürgermeister (Stoob) *Ambs*

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan 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 01.05.94 (vom bis zum) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und auf Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 02.05.94 in Kraft getreten.

Ratekau, den 14. Juni 1994
Der Bürgermeister (Stoob) *Ambs*

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43

FÜR DAS GEBIET IM ORTSZENTRUM VON RATEKAU ZWISCHEN DEM EINMÜNDUNGSBEREICH HAUPTSTRASSE/BADERSTRASSE IM OSTEN UND IM SÜDEN, DER GÄRTNEREI IM WESTEN UND DER ROSENSTRASSE IM NORDEN.