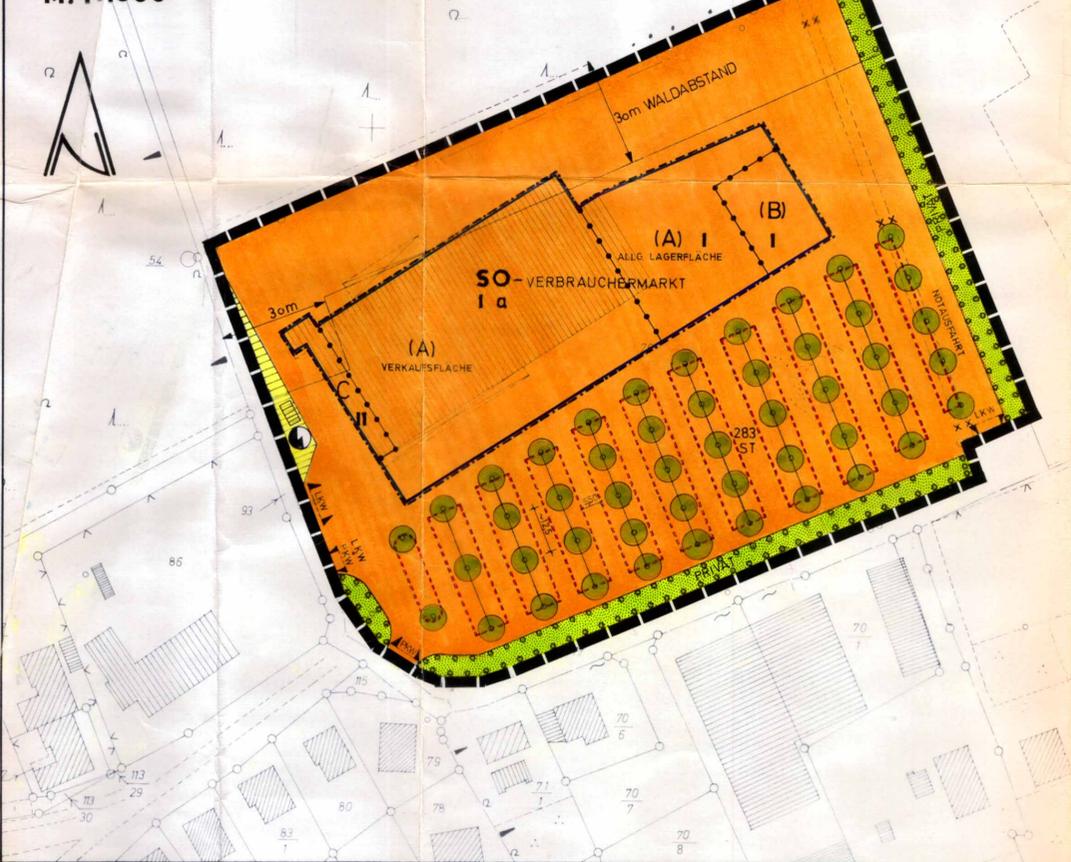


# TEIL A - PLANZEICHNUNG

M. 1:1000



# TEIL B - TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
  - Im sonstigen Sondergebiet ist nur ein großflächiger Handelsbetrieb zulässig.
  - Nebenanlagen
 

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bei einer Grundfläche bis zu max. 10 m<sup>2</sup> nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind lediglich Werbeanlagen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit §§ 16 - 21 a BauNVO)
 

Verkaufsfläche:	(A)	3.000 m <sup>2</sup>
Allgemeine Lagerfläche:	(A)	1.500 m <sup>2</sup>
Für Getränke (Getränk-keabholmarkt, "Gartenmarkt")	(B)	500 m <sup>2</sup>
Für Personal, Bürofläche im Obergeschoß:	(C)	300 m <sup>2</sup> 150 m <sup>2</sup>

Die Verkaufsfläche ist räumlich und funktionell von dem Getränkemarkt zu trennen.
- Stellplätze und Garagen
 

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Fläche zulässig.
- Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BBauG)
  - Einzelbäume
 

Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume sind als dreimal verschulte Hochstämmen einzubringen. Zu verwenden sind Platanen - Platanus x hybrida -, oder ähnliche hochstämmige und profilkronige Laubbäume mit gleicher Baumstammqualität (z.B. Eiche, Hainbuche, Robinie und Ulme).
  - Flächenhafte Anpflanzungen
 

Das Baugebiet ist südlich und östlich durch eine dichte Anpflanzung mittels ortstypischer Gehölze, überwiegend Laubgewächse mit einem hohen Anteil von Bäumen, abzugrenzen.

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I. S. 949) bei baugestalterischen Festsetzungen zusätzlich § 82 Abs. 1 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.2.1983 (OVBl. Schl. S. 87) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.11.84 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 - für das Flurstück 76, südlich der Forstfläche und östlich der Schwartauer Straße, an der Straße Sereetzer Feld - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.2.83 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Ausdrucken des Aufstellungsbeschlusses vom 23.2.83 bis zum 23.2.83 durch Abdruck in der Lübecker Nachrichten / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 5.6.83 erfolgt.

Ratekau, den **6. MRZ. 1985** Der Bürgermeister  
*[Signature]*

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG ist am 13.6.83 durchgeführt worden.

Ratekau, den **6. MRZ. 1985** Der Bürgermeister  
*[Signature]*

Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.2.83 ist nach § 2 a Abs. 4 Nr. 1 BBauG 1976/1979 von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Ratekau, den **6. MRZ. 1985** Der Bürgermeister  
*[Signature]*

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.12.83 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ratekau, den **6. MRZ. 1985** Der Bürgermeister  
*[Signature]*

Die Gemeindevertretung hat am 21.6.84 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ratekau, den **6. MRZ. 1985** Der Bürgermeister  
*[Signature]*

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.6.84 bis zum 24.9.84 während folgender Zeiten (Dienststunden) öffentlich ausgelegt. 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 12.8.84 in den Lübecker Nachrichten bei Bekanntmachung durch Auslegung in der Zeit vom 12.8.84 bis zum 24.9.84 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ratekau, den **6. MRZ. 1985** Der Bürgermeister  
*[Signature]*

Der katastermäßige Bestand am **21. Feb. 1985** sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, den **25. Feb. 1985** Katasteramt  
*[Signature]*

Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahme am 29.11.84 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ratekau, den **6. MRZ. 1985** Der Bürgermeister  
*[Signature]*

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.11.84 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.11.84 gebilligt.

Ratekau, den **6. MRZ. 1985** Der Bürgermeister  
*[Signature]*

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises vom **9. Mai 1985** Az. **6M.012-035/Bz** mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Ratekau, den **5. AUG. 1985** Der Bürgermeister  
*[Signature]*

Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom **3. Juli 1985** erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Aufgabenerfüllung wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises vom **14.08.1985** Az. **6M.012-035/Bz-14** bestätigt.

Ratekau, den **18. SEP. 1985** Der Bürgermeister  
*[Signature]*

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

Ratekau, den **18. SEP. 1985** Der Bürgermeister  
*[Signature]*

Der Hinweis auf die Bereitstellung der nachträglichen Bekanntmachung der Satzung im Internet unter [www.ratekau.de](http://www.ratekau.de) wurde am 13.01.2012 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" ortsüblich bekannt gemacht. Der Beschluss der Gemeindevertretung und die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde am 20.01.2012 im Internet unter [www.ratekau.de](http://www.ratekau.de) bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 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 21.01.2012 in Kraft getreten.

Ratekau, den 23.01.2012  
*[Signature]*  
Bürgermeister

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung BauNVO

WS	KLEINSIEDLUNGSGEBIETE	§ 2 BauNVO
WR	REINE WOHNGEBIETE	§ 3 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
WB	BESONDERE WOHNGEBIETE	§ 4a BauNVO
MD	DORFGEBIETE	§ 5 BauNVO
MI	MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO
MK	KERNGEBIETE	§ 7 BauNVO
GE	GEWERBEGEBIETE	§ 8 BauNVO
GI	INDUSTRIEGEBIETE	§ 9 BauNVO
SD	SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN Z.B. WOCHENDHAUSGEBIETE	§ 10 BauNVO
SO	SONSTIGE SONDERGEBIETE Z.B. KLINIKGEBIETE	§ 11 BauNVO

### VERKEHRSLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 5 BBauG

—	STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
—	STRASSENBELEGUNGSLINIE
—	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
—	FUSSGANGBEREICH
—	Z.B. EINFAHRT
—	Z.B. AUSFAHRT
—	Z.B. EINFAHRTBEREICH

### REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

§ 10 Abs. 1 und 2 des Städtebauförderungsgesetzes § 9 Abs. 5 BBauG

—	UMGRENZUNG VON ERHALTUNGSBEREICHEN, WENN IM BEBAUUNGSPLAN BEZEICHNET
—	UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES) DIE DEN DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
—	EINZELANLAGEN (UMBEGLEICHTE KULTURDENKMALE) DIE DEN DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
—	UMGRENZUNG DER SANIERUNGSGEBIETE
—	ZU ERHALTENDE GEBÄUDE UND SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN IM BEBAUUNGSPLAN FÜR FORMLICH FESTGEGEBENE SANIERUNGSGEBIETE
—	ZU BESITZENDEN GEBÄUDE UND SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN IM BEBAUUNGSPLAN FÜR FORMLICH FESTGEGEBENE SANIERUNGSGEBIETE

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG § 15 BauNVO

(0,7)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	Zahl der Vollgeschosse
GF	GESCHOSSFLÄCHE	Z.B. III ALS HOCHSTGRENZE
30	BAUMASSENZAHL	III-V ALS MINDEST- UND HOCHSTGRENZE
BM	BAUMASSE	V ZWINGEND
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL	TH TRAUFGHOHE
GR	GRUNDFLÄCHE	FH FIRSHOHE
IN	OK OBERKANTE	M ÜBER EINEN BEZUGSPUNKT

### HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBauG

—	OBERIRDISCH
—	UNTERIRDISCH

### SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG

—	MINDESTGRÖSSE, MINDESTBREITE UND MINDESTTIEFE DER BAUGRUNDSTÜCKE
F	mind. MINDESTGRÖSSE
D	mind. MINDESTBREITE
—	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZ, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
GG	GARAGEN
GGA	GEMEINSCHAFTSGARAGEN
St	STELLPLATZ
—	SPIELPLATZ

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG § 22 und 23 BauNVO

—	OFFENE BAUWEISE
—	BAULINIE
—	NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG
—	BAUGRENZE
—	NUR DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
—	SD SATTELDACH
—	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
—	WD WALMDACH
—	NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
—	FD FLACHDACH
—	Q ABWEICHENDE BAUWEISE
—	30° DACHNEIGUNG
—	Z ZEILENBAUWEISE
—	FIRSTSTRICHUNG
—	FLÄCHER ALS
—	STEILER ALS

### GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG

—	PARKANLAGE
—	DAUERKLEINGARTEN
—	SPORTPLATZ
—	SPIELPLATZ
—	ZELTPLATZ
—	BADEPLATZ, FREIBAD
—	FRIEDHOF

### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBauG

—	HAFEN
—	HOCHWASSER-RÜCKHALTBECKEN
—	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
—	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ
—	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG / FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BBauG

—	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
—	ÖFFENTLICHE VERWALTUNGSGEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
—	SCHULE
—	KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE
—	POST
—	SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
—	SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
—	GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
—	FEUERWEHR
—	SCHUTZBAUWERK

### FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BBauG

—	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
—	FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
—	ERHOLUNGSWALD

### DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

—	VORHANDENE BAULICHE ANLAGE
—	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGE
—	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
—	KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
—	HOHENLINIEN
—	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER
—	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
—	HOHENPUNKTE
—	SICHTDREIECKE
—	BÖSCHUNGEN

### FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR

§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6 BBauG

—	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR
—	FLUGHAFEN
—	HÜBSCHRAUBER-LANDEPLATZ
—	BAHNANLAGEN
—	Z.B. HAUPTWANDERWEG

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

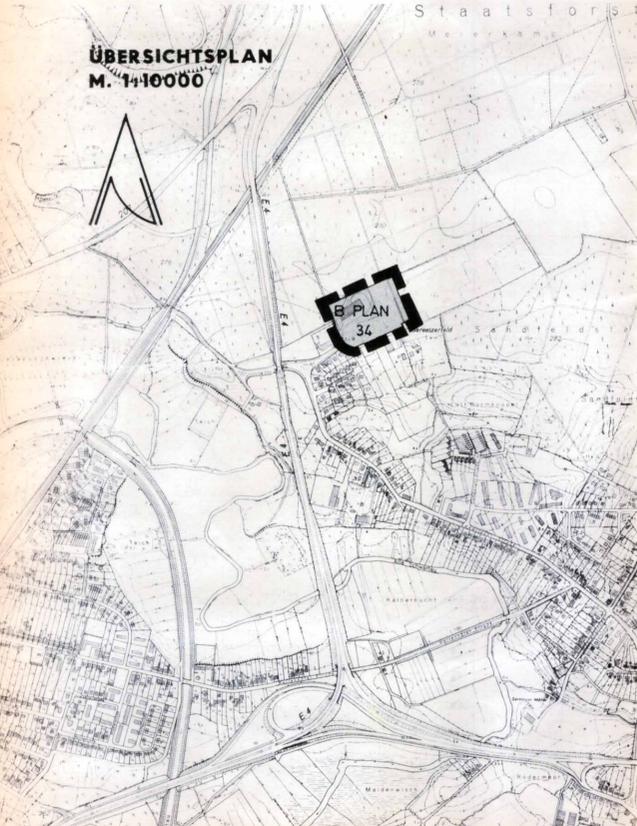
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 5 BBauG

—	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
—	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
—	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN
—	ANPFLANZEN Z.B. BÄUME
—	ERHALTUNG Z.B. BÄUME
—	STRÄUCHER
—	STRÄUCHER
—	KNICKS
—	KNICKS
—	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS
—	NATURSCHUTZGEBIET
—	LANDSCHAFTS-SCHUTZGEBIET
—	NATURDENKMAL
—	GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 3 Abs. 1 Nr. 2 LVO zum Schutz der Wälder, Moore und Heiden

—	30m WALDABSTAND
---	-----------------



## SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 FÜR DAS FLURSTÜCK 76, SÜDLICH DER FORSTFLÄCHE UND ÖSTLICH DER SCHWARTAUER STRASSE, AN DER STRASSE SEREEZTER FELD.