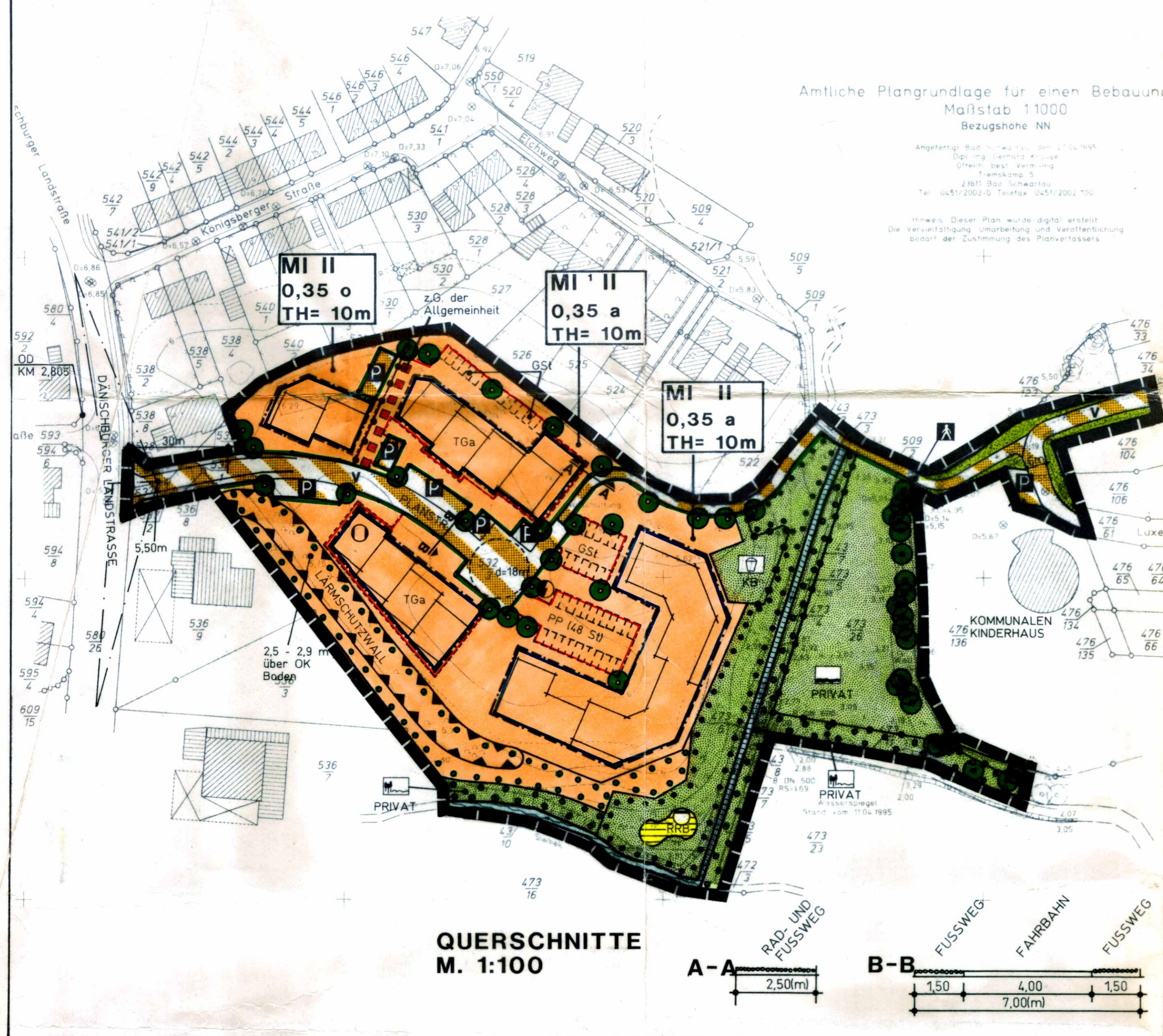


TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1:1000



TEIL B: TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1. MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im MI-Gebiet die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind) nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist im MI-Gebiet die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) nicht zulässig.

2. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO)

2.1. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 1,30 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

Für das MI¹-Gebiet ist - abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO - eine Überschreitung der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

4. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Für die festgesetzten Einzelbäume sind standortgerechte Gehölze wie Birke, Eiche, Linde, Esche oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden.

4.2 Innerhalb der Fläche nach § 9 Abs. 25 a BauGB sind heimische, standortverträgliche Laubgehölze zu pflanzen. Das Aufkommen einer Krautschicht ist zuzulassen.

4.3 Der im Süden gelegene Teich ist naturnah zu gestalten. Das Ufer ist mit einer Neigung von 1:5 bis 1:10 anzulegen. Der tiefste Punkt soll mindestens 2 m betragen.

4.4 Als Initialpflanzung sind am im Süden gelegenen Teich, um die Selbstreinigung zu erhöhen, u.a.
Phragmites australis
Schilf
Schwertlilie
Iris pseudacorus
Teichsims
Scirpus lacustris
zu pflanzen.

4.5 Die Parkpalette ist in einem Abstand von höchstens 7,50 m einzugrünen. Die Kletterpflanzen sind mit Hilfe von Pergolen bis auf die obere Ebene zu ziehen.

4.6 Das Grünland ist nicht gärtnerisch, sondern extensiv als Wiese mit ein- bis zweimal jährlicher Mahd bei Abfuhr des Mähgutes und ohne Düngung zu nutzen.

5. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22-23 BauGB)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

6. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 24 BauGB)

Bei den geplanten Hausfassaden, die der Autobahn zugewandt sind, ist der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen und Wohnungen" (vom Nov. 1989) bei der Ausführung zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudesseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden.

7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 92 LBO)

7.1 Dächer
Für die Hauptbaukörper werden Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° festgesetzt.

7.2 Im Falle der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Laubgehölze (Hainbuche, Feldahorn, Liguster) zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun gesetzt werden.

8. STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. B. mit §§ 12 und 23 BauNVO)

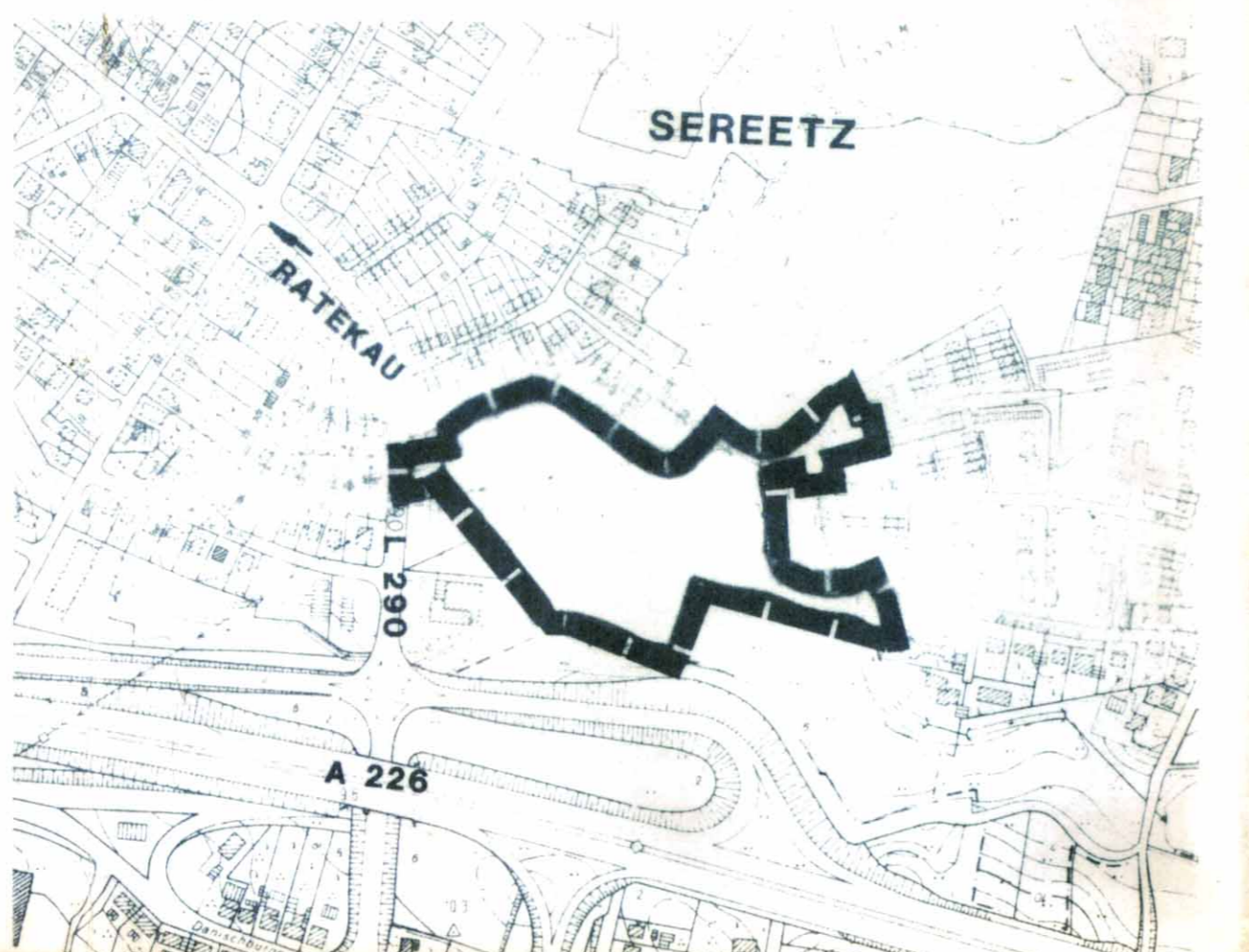
Stellplätze und deren Zufahrten sind aus sicherungsfähigem Material herzustellen (z. B. Schotterrasen, Betonrasenstein, Sickerpflaster), soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird.

9. SICHTDREIECKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb von Sichtdreiecken sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernden Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Straßenmitte der L 290 zulässig.

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 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, 19 BauNVO
0,35 GRUNDFLÄCHENZAHL	
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
TH < 10 m TRAUFRÖHE DER BAULICHEN ANLAGE ALS HÖCHSTMASS (gemessen ab der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
o OFFENE BAUWEISE	
a ABWEICHENDE BAUWEISE	
BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
VERKEHRSGRÜN	
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
RAD- UND FUSSWEG	
FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSÖRGUNG UND ABWASSERBESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- ANLAGEN	
ELEKTRIZITÄT (Trafostation)	
FERNWÄRME (Blockheizkraftwerk)	
ABWASSER (Regenrückhaltebecken/Löschwasserteich)	
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	
GRÜNLAND (Sammel-Ausgleichsmaßnahmen)	
SPIELPLATZ/KOMMUNIKATIONSBEREICH	
UFRSCHUTZSTREIFEN/UFRSTREIFEN (Sammel-Ausgleichsmaßnahmen)	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGULIEREN DES WASSER- ABFLUSSES	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
WASSERFLÄCHEN	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (Sammel-Ausgleichsmaßnahmen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
ANPFLANZEN VON BÄUMEN (Sammel-Ausgleichsmaßnahmen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS- ANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
TGa TIEFGARAGEN	
GSt GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE	
PP PARKPALETTE	
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZ- GESETZES (SCHALLSCHUTZWALL)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
ÜBER OK Boden	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
HÖHENLINIEN	
BÖSCHUNGEN	

Entworfen und aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel. 04521-3110/3190)

PRÄAMBEL

++ und § 1 u. 2 des Maßnahmensgesetzes 251 zum Baugesetzbuch i. d. F. v. 28.4.93 (BGBl. I S. 622)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), gültig in der zuletzt geänderten Fassung sowie nach § 92 der Landesbaurechtordnung vom 11.07.94 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.06.95 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Seretz mit der Begrenzung Baugebiet Königsberger Straße, Elchweg, Sielbek, Tankstellengrundstück und Dänischburger Landstraße sowie für das Gebiet zwischen dem Fußweg vom Elchweg Richtung Luxemburger/Wallerfangener Straße, den beiden Gräben sowie dem Kommunalen Kinderhaus, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.10.92. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" am 24.04.94 erfolgt.

Ratekau, 09. Nov. 1995 (Stoß) Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03.05.94 durchgeführt worden.
Ratekau, 09. Nov. 1995 (Stoß) Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.10.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ratekau, 09. Nov. 1995 (Stoß) Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 06.04.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ratekau, 09. Nov. 1995 (Stoß) Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.04.95 bis zum 19.05.94 während der Dienstzeiten 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 09.04.95 in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ratekau, 09. Nov. 1995 (Stoß) Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 09.10.95 sowie die geometrischen Festlegungen der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bad Schwartau, 10.10.95 (Stoß) öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.04.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ratekau, 09. Nov. 1995 (Stoß) Bürgermeister

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 ... während der Dienstzeiten erneut 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 ... in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Ratekau, ... (Stoß) Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.06.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.06.95 gebilligt.
Ratekau, 09. Nov. 1995 (Stoß) Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am ... dem Landrat des Kreises Ostholstein angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom ... Az.: ... erklärt, daß ... er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht oder: ... die geltend gemachten Rechtsverstoße behoben worden sind. Gleichzeitig sind die ... Vorschriften genehmigt worden.
Das Anzeigeverfahren war gem. § 2 Abs. 6 Maßnahmensgesetz ...
Ratekau, 10. Nov. 1995 (Stoß) Bürgermeister

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Ratekau, 10. Nov. 1995 (Stoß) Bürgermeister

Der Bebauungsplan kann auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft erhalten. Dieses wurde am 26.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den 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 27.11.1995 in Kraft getreten.
Ratekau, den 27.11.1995 (Stoß) Bürgermeister

Ratekau, 10. Nov. 1995 (Stoß) Bürgermeister

Ratekau, 10. Nov. 1995 (Stoß) Bürgermeister

Ratekau, den 27.11.1995 (Stoß) Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 46

für das Gebiet in Seretz mit der Begrenzung Baugebiet Königsberger Straße, Elchweg, Sielbek, Tankstellengrundstück und Dänischburger Landstraße sowie für das Gebiet zwischen dem Fußweg vom Elchweg Richtung Luxemburger/Wallerfangener Straße, den beiden Gräben sowie dem Kommunalen Kinderhaus

INGEGANGEN
26.11.1995