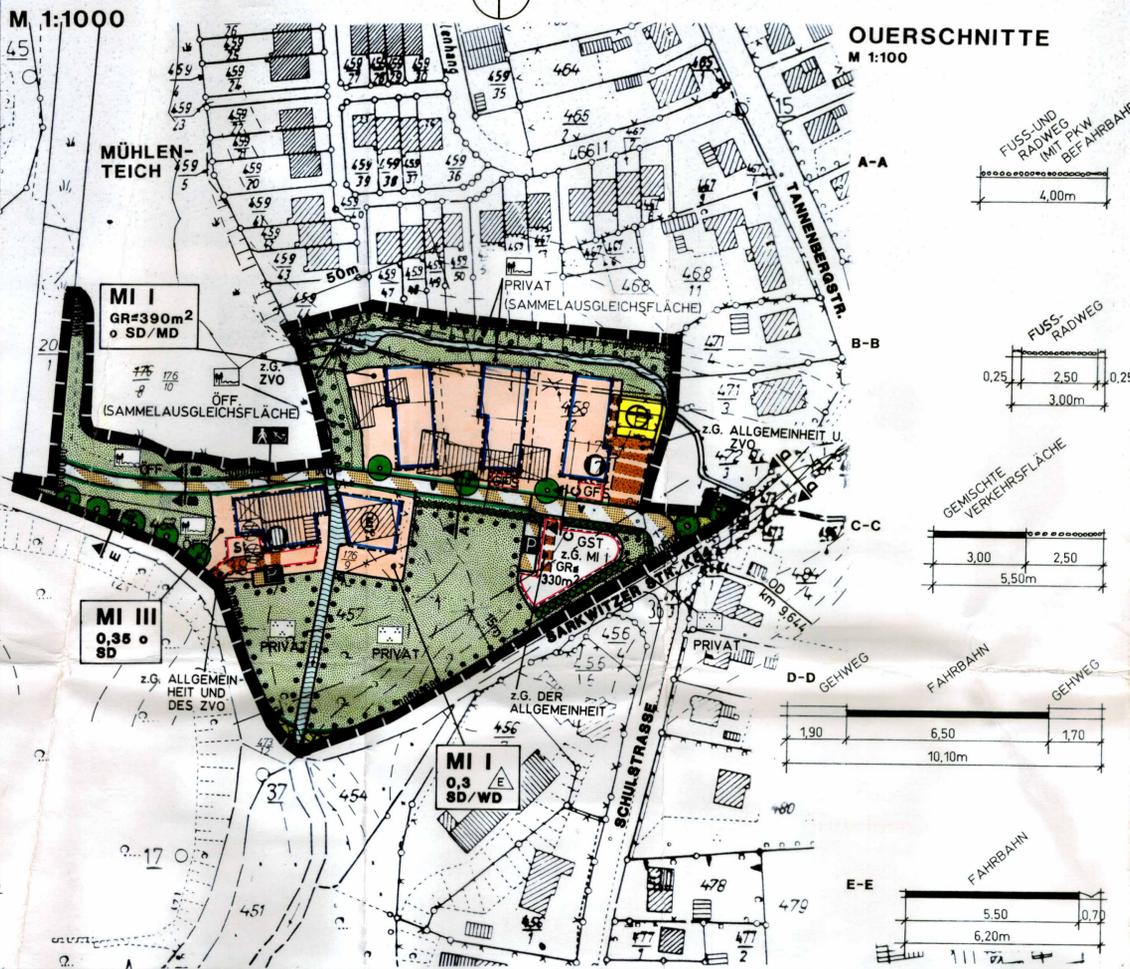


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN	SONSTIGE PLANZEICHEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO	GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
<b>MI</b> MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO	GFS GEMEINSCHAFTSAHRRADSCHUPPEN-/STELLPLATZ
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 19 BauNVO	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
<b>0,35</b> GRUNDFLÄCHENZAHL		UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
<b>GR = 390 m²</b> GRUNDFLÄCHE		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
<b>III</b> ZAHL DER VOLLGESCHOSSE		<b>BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b>
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO	<b>MD</b> MANSARDDACH
OFFENE BAUWEISE		<b>SD</b> SATTELDACH
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG		<b>WD</b> WALMDACH
BAUGRENZE		<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	VORHANDENE BAULICHE ANLAGE
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE		KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGE
STRASSENVERKEHRSLÄCHEN		VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
VERKEHRSGRÜN		KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECK-BESTIMMUNG		IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
VERKEHRSDRÜHIGER BEREICH		VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN		FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
FUSS- UND RADWEG		HÖHENLINIEN
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB	SICHTDREIECKE
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN		BÖSCHUNGEN
ABWASSER (Pumpwerk)		FREIHALTEZONE (anbaufreie Strecke gemäß § 29 StrWG bzw. § 9 FStrG)
FERNWÄRME (Blockheizkraftwerk)		<b>III. NACHRICHTLICHE MITTELUNGEN</b>
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	ZONE III EINES WASSERSCHUTZGEBIETES gem. DVGW-Arbeitsblatt W101
GRÜNFLÄCHEN		ZU ERHALTENDES GEBÄUDE
UFERSCHUTZSTREIFEN		GEWÄSSER- UND ERHOLUNGSSCHUTZSTREIFEN (gem. § 11 Abs. 1 LNatSchG)
PARKANLAGE		
<b>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSER-ABFLUSSES</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	
WASSERFLÄCHEN		
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 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	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
ANPFLANZEN VON HECKEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
ERHALTUNG VON HECKEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	

Ziff ①-② Erfüllung von Hinweisen geändert, Ratekau, den 15.5.1996

Bürgermeister

# TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
  - MISCHGEBIET** (§ 6 BauNVO)
 

Gemäß § 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO ist die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
  - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 6 BauNVO)
    - Die Erdgeschosßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,6 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsetzter Gebäudefront.
  - ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (AUSGLEICHSMASSNAHMEN)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
    - Für die festgesetzten Einzelbäume sind standortgerechte Gehölze wie Birke, Eiche, Linde, Esche, mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, zu verwenden. Zusätzlich soll auf jedem Grundstück jeweils ein firstüberschreitender Baum gepflanzt werden (Arten können sein: Birke, Linde, Vogelkirsche oder ein Obstbaum (Hochstamm)).
    - Innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 25a BauGB sind standortgerechte und landschaftstypische Gehölze zu pflanzen. Das Aufkommen einer standorttypischen Krautschicht ist zuzulassen.
    - Die Uferstreifen sind abzupflanzen und unregelmäßig zu gestalten.
    - Der im Nordosten gelegene Teich ist naturnah zu gestalten. Das Ufer ist mit einer Neigung 1:5 bis 1:10 anzulegen. Der tiefste Punkt soll mindestens 2 m betragen.
    - Als Initialpflanzung am im Nordosten gelegenen Teich sind, um die Selbstreinigung zu erhöhen, folgende Pflanzungen vorzusehen:  
Schilf Phragmites australis  
Schwertlilie Iris pseudacorus  
Teichsims Scirpus lacustris
  - VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
  - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 92 LBO)
    - DÄCHER**

Die Hauptbaukörper, die mit einem Sattel- oder Walmdach versehen werden, sind mit einer Dachneigung von 35° bis 45° auszuführen.  
Die Hauptbaukörper, die mit einem Mansarddach versehen werden, sind mit einer Dachneigung von 60° und 30° (klassisches Mansarddach) auszuführen. Der Ausbau des Mansarddaches als ein weiteres Vollgehoß ist gem. § 16 BauNVO zulässig.
    - EINFRIEDUNGEN**

Die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich aus Laubgehölzen (Hainbuche, Feldahorn, Liguster) zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun gesetzt werden.
    - STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. B. mit §§ 12 und 23 BauNVO)
 

Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten sind aus sickerungsfähigem, großflüchtigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasenstein, Sikkerpflaster), soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird.

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

## PRÄAMBEL

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 Landesbauordnung vom 11.07.94 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.10.1995 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 48 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet mit der Begrenzung "Sarkwitzer Straße"/K 54, des "Oberen Mühlenleiches" und der Bebauung "Am Mühlenhang" in Pansdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.06.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Gesamtausgabe der Lübecker Nachrichten" am 25.06.1995 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 25.01.1995 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.10.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.06.1995 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 04.07.1995 bis zum 04.08.1995 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 25.06.1995 in der "Gesamtausgabe der Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange u.a. am 04.10.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 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 Dienststunden 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.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.10.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.10.1995 gebilligt.  
Mit der Unterschrift wird die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke 1a - 1h bestätigt.  
Ratekau, 22. Jan. 1996 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 19.9.95 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Vollständigkeit sowie die lagergerechte Darstellung der Topographie (Höhe, Bäume, Hecken) wurde nicht geprüft.  
Eutin, 14. DEZ. 1995 Katasteramt Eutin
- Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 22.01.96 dem Landrat des Kreises Ostholstein angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 28.02.96, Az.: 61-1-1-35 348 - 795 km erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht ~~oder~~ ~~die geltend gemachten Rechtsverstoße behoben worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.~~  
Ratekau, 15. Mai 96 Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Ratekau, 15. Mai 96 Bürgermeister
- 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 02.06.96 in der "Gesamtausgabe der Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 03.06.96 in Kraft getreten.  
Ratekau, - 3. Juni 96 Bürgermeister

Stand: November 1995

## SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 48

für das Gebiet mit der Begrenzung "Sarkwitzer Straße"/K 54, des "Oberen Mühlenleiches" und der Bebauung "Am Mühlenhang" in Pansdorf

## ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

