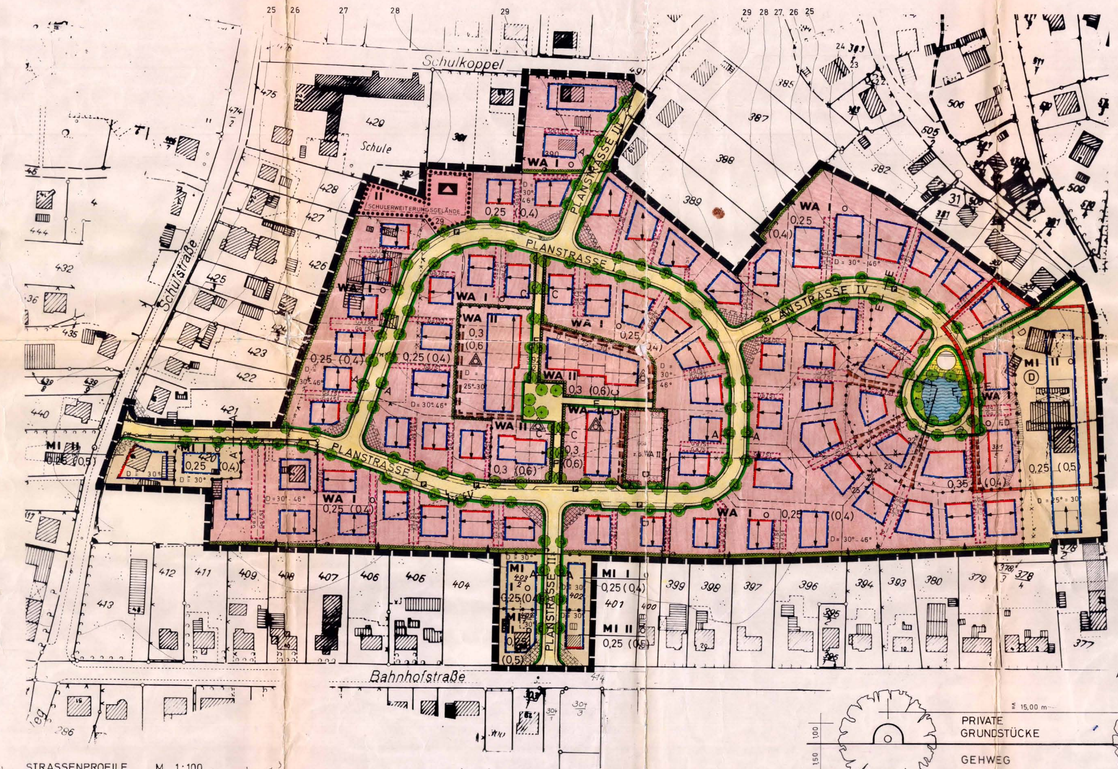
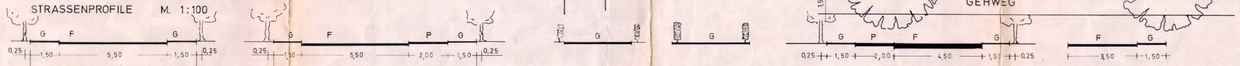
PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1:1000



STRASSENPROFILE M. 1:100



SCHNITTE A–A PLANSTRASSEN I–III

SCHNITT B–B PLANSTRASSE I

SCHNITTE C–C FUßWEG

SCHNITT D–D FUßWEG

SCHNITT E–E PLANSTRASSE IV — NIVEAUGLEICHE AUSFÜHRUNG MIT SCHWACHER ANDEUTUNG EINER PARZIASSE

SCHNITT F–F PLANSTRASSE IV

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO vom 15.09.1977 und das BBauG vom 18.08.1976

PLANZEICHEN	RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BBauG
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
MI MISCHGEBIET	§ 6 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL	§§ 16 + 17 BauNVO
(0,4) GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	
FIRSTRICHTUNG VERBINDLICH	
D DACHNEIGUNG	
BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
o OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
g GESCHLOSSENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	
OBERBAUBARE UND NICHT OBERBAUBARE GRUNDSTOCKSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
BAULINIE	§ 23 BauNVO
BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
ST STELLPLÄTZE	
Ga GARAGEN	
GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN	
FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÖCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG
SCHULE	
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTOCKSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG
VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
STRASSENBEGLEITGRÜN	
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG
WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
ANPFLANZUNGS- BZW. ERHALTUNSGEBOT	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BBauG
PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME	
FLÄCHEN FÜR DIE BESEITIGUNG VON ABWASSER	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG
KLKRANLAGE	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 Abs. 4 BauNVO

II. NACHRICHTLICHE MITTEILUNG

D UMGRENZUNG DER GEBIETE ODER ANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN	§§ 1 Abs. 2 und 17 DSCH G

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
VORHANDENE GRUNDSTOCKSGRENZEN	
KÜNFTIGE FORTFALLENDE GRUNDSTOCKSGRENZEN	
IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
427 FLURSTOCKSBEZEICHNUNGEN	
HÖHENLINIEN	
SICHTDREIECKE	

TEIL B-TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltung allgemein zulässig.

1.3 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 In dem in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen, nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

2.1 Es wird festgesetzt, daß der Flächenanteil von außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen ausnahmsweise der Grundfläche des Baugrundstückes anteilmäßig hinzugerechnet werden kann. (§ 21 a BauNVO).

3. Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) ist jegliche sichtbehinderende Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
In den 'Allgemeinen Wohngebiet' mit Hausgruppen (in Innern des Erschließungsringes der Planstraße I) sind Gehrechte zugunsten der Anlieger und der Gemeinde Ratekau festgesetzt.
In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' um den Wendering der Planstraße IV sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der in der hinteren Reihe befindlichen Baugrundstücke, der Erschließungsträger für Ver- und Entsorgung und der Gemeinde Ratekau festgesetzt.

5. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG).

Für die Erschließungsstraßen sind im Sinne der Planzeichnung als Straßenbaum 'Acer cannerre' oder wahlweise 'Robinie' bzw. 'Eberesche' im Abstand von + 15,- m zu pflanzen.
Der vom Wendering der Planstraße IV durch das Flurstück 391/5 zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes führende Fußweg ist auf beiden Seiten durch eine Hecke einzufassen, welche mind. 1,20 m hoch sein soll und dauernd zu unterhalten ist.
Die Gemeinschaftsgaragenanlagen sind, soweit andere Erfordernisse nicht entgegen stehen, nach Einsicht und entlang der rückwärtigen Gebäudeteile durch eine dichte Pflanzung von Gehölzen z. B. Hecken, abzuschirmen. Die Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten.
Das Allgemeineine Wohngebiet mit Hausgruppen
(Im Inneren des Erschließungsringes der Planstraße I) ist gegen die angrenzenden Wohngebiete durch Hecken von mind. 1,20 m Höhe, soweit in der Planzeichnung festgesetzt, abzuschirmen.
Die Pflanzung ist dauernd zu unterhalten.
Der Fußweg, welcher durch die von der Planstraße I eingegrenzten Baugebiete führt, ist - soweit in der Planzeichnung festgesetzt - durch Hecken auf beiden Seiten einzufassen. Die Pflanzung ist dauernd zu unterhalten.

6. Erhaltung von Knicks.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG + § 19 LPflG)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks zwischen den Flurstücken 391/5 und 393/2 und der Flurstücke 379/2-3 bis 380, 387 - 389, 393 - 409 sind zur Bestandssicherung alle 7 - 10 Jahre auf den Stock zu setzen, mit Ausnahme der Überhälter. Weitere Pflegemaßnahmen sind zulässig, sofern der Fortbestand der Knicks nicht gefährdet wird.

7. Im WA II - Gebiet sind Garagen und Stellplätze unzulässig, ausgenommen sind die dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze.

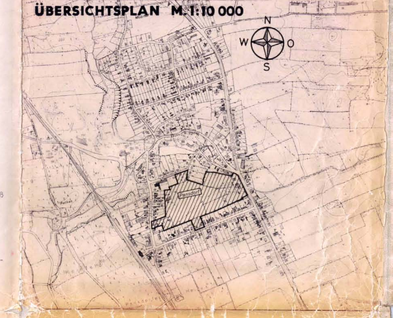
8. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 und 4 BBauG und § 1 des Gesetzes über Landesbauliche Festsetzungen i. V. mit § 1 der DVO zum BBauG)

8.1 Einfriedigung der Baugrundstücke.
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Baugrundstücke durch lebende Hecken einzufriedigen. Die

9. Nachrichtliche Mitteilungen.
(§ 3 Abs. 4 BBauG und §§ 1 (2) und 17 DSchG).

Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen.
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich auf den gekennzeichneten Flächen Bodendenkmale, die vor unsachgemäßer Zerstörung durch sachgemäße Ausgrabung seitens der Denkmalschutzbehörde untersucht und dokumentiert werden müssen.
Bei den Bodendenkmalen handelt es sich um vorgeschichtliche Urnenfriedhöfe unter der Ackeroberfläche auf nicht klar begrenzter Fläche.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10 000



SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGPLAN NR. 27

FÜR EIN WOHNGEBIET IN PANSDORF ZWISCHEN BAHNHOFSTRASSE, SCHULSTRASSE, SCHULKOPPEL UND EUTINER STRASSE

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom August 1976 (BGBl. I S. 2256) und des § 1 des Gesetzes über Landesbauliche Festsetzungen vom 10. März 1965 (GVOBl. Schl.-H. S. 73) mit § 1 der Ersten Durchführungsverordnung zum BBauG sowie der § 4 der Gemeindeordnung für Schl.-H. vom 24. Januar 1950 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 31.10.79 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 für das Gebiet Pansdorf, Bahnhofstraße, Schulstraße, Schulkoppel, Eutiner Straße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den

Entwurfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 des BBauG auf der Grundlage des Liegenschaftsbuch vom 22.02.78

Der Katasteramtliche Bestand (Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke) wird bescheinigt.

Bad Schwartau, den 28.06.79

Der Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 02.06.80 bis 02.07.80 und nochmalige Auslegung mit Beschluß vom 22.09.80 - 22.10.80 öffentlich ausgelegen.

Ratekau, den 9. Jan. 1980

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen (Teil B) und dem Text der Örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Erlaß des Innenministeriums vom 5.3.1980 Az.: 6443-0361/621-82/44 gemäß § 11 BBauG unter Auflagen/Maßgaben/Verfügungen erteilt.

Ratekau, den 6. Mai 1980

Diese Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) sowie der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung sind mit Erlaß vom 5.3.1980 Az.: 6443-0361/621-82/44 gemäß § 11 BBauG unter Auflagen/Maßgaben/Verfügungen erteilt und liegt zusammen mit der Begründung zur öffentlichen aus.

Ratekau, den 6. Mai 1980

Der Bürgermeister