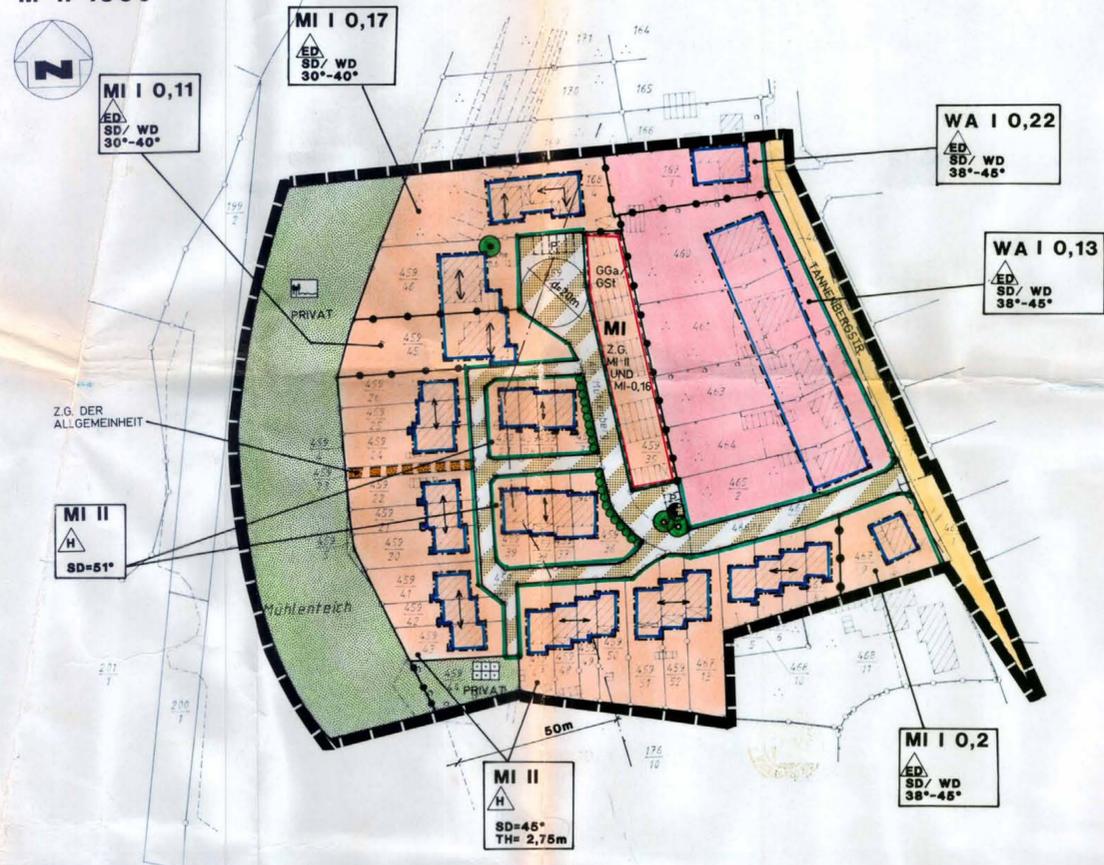


## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1000

Amtlicher Lageplan



## TEIL B: TEXT

### 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 die in § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6 bis 8 aufgeführten Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Abs. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

#### 1.2 NEBENANLAGEN

(§ 14 BauNVO)

- Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den MI-Gebieten außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 2.1 BESTIMMUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 16 BauGB)

- Die in der Planzeichnung in den MI-II-Gebieten gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche ist gleich dem Flächeninhalt der zulässigen überbaubaren Grundfläche.

#### 2.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)

- In den MI-II-Gebieten ist eine Traufhöhe (Schnittpunkt Wand/Dachhaut) der baulichen Anlagen - auf der dem Hang zugewandten Seite - von max. 4,50 m zulässig. Die Angabe der festgesetzten maximalen Traufhöhe - auf der dem Hang zugewandten Seite - bezieht sich auf die Oberkante der Mitte der dazugehörigen Erschließungsstraße.

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

- Der Flächenanteil von den außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen sind den Grundflächen der Grundstücke hinzu zurechnen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Bauflächen, für die die Planzeichnung andere Traufhöhen regelt. Der Bezugspunkt (siehe Satz 2) gilt jedoch für alle festgesetzten Traufhöhen.

### 4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen von Fahrbahnrand Oberkante, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

### 5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Hecken) sind standortgerechte und landschaftstypische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92)

- EINFRIEDUNGEN  
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Zäune nicht zulässig.

## I. FESTSETZUNGEN

## RECHTSGRUNDLAGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

■ ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§§ 1-11 BauNVO

■ WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO

■ MI MISCHGEBIETE § 6 BauNVO

■ MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
TH < 2,75 m TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGE ALS HÖCHSTMASS §§ 16, 19 BauNVO  
0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL

■ II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

■ BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§§ 22 und 23 BauNVO

■ H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

■ ED NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG

■ BAUGRENZE

■ VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

■ STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

■ STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

■ VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

■ P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

■ V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

■ FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESÄTTIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

■ TRANSFORMATORENSTATION

■ GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

■ UFRSCHUTZSTREIFEN/AUFERSTREIFEN

■ HAUSGARTEN

■ 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

■ ANPFLANZEN VON HECKEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 BauGB

■ ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 BauGB

■ ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB

## SONSTIGE PLANZEICHEN

■ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

■ GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN

■ GSt GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE

■ MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

■ ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG z. B. § 1 Abs. 4 Nr. 16 Abs. 5 BauNVO

■ UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

■ BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO

■ FIRSTRICHTUNG

■ SD SATTELDACH

■ WD WALMDACH

■ 30°-40° DACHNEIGUNG

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

■ VORHANDENE BAULICHE ANLAGE

■ VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

■ 460 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

■ SICHTDREIECKE

■ BÖSCHUNGEN

■ 11 HAUSNUMMERN

■ III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN § 11 Abs. 1 LNatSchG

■ GEWÄSSER- UND ERHOLUNGSSCHUTZSTREIFEN

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2753), geht in der zuletzt geänderten Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11.07.1994 (GVBl. Schl. II, S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.12.1996 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Pansdorf - Am Mühlenteich - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.04.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Gesamtausgabe der „Lübecker Nachrichten“ am 09.04.1995 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 19.04.1995 bis zum 05.05.1995.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.04.1995 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 ausliegen. 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 bekanntgegeben worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am u.a. am 04.12.1996 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 15.10.1996 bis zum 15.11.1996 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. 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 06.10.1996 in der Gesamtausgabe der „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekanntgegeben worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.12.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.12.1996 gebilligt.

Ratekau, 29. Jan. 1997

Siegel



- Der katastermäßige Bestand am 12.09.1996 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung als richtig bescheinigt.

Eutin, 27.01.1997



Vermessungsbüro Vogel

- Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 31.10.95 dem Landrat des Kreises Ostholstein angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 19.03.97, Az.: 61-1-1-35 324 (+) 834 erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.04.97 in der Gesamtausgabe der „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekanntgegeben 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, § 4 Abs. 3 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 14.04.97 in Kraft getreten.

Ratekau, 08.04.1997

Siegel



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

Ratekau, 08.04.1997

Siegel



- 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 13.04.97 in der Gesamtausgabe der „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekanntgegeben 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, § 4 Abs. 3 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 14.04.97 in Kraft getreten.

Ratekau, 14.04.1997

Siegel



## SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24

für das Gebiet in Pansdorf - Am Mühlenteich -

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 04. Dezember 1996

Dieser Plan ist Grundlage

der Verfügung vom 19.3.97

Az.: 61-1-1-35 824

834 834

