

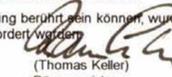
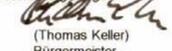
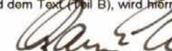
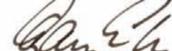
# BEBAUUNGSPLAN NR. 23, 2. ÄNDERUNG DER GEMEINDE RATEKAU

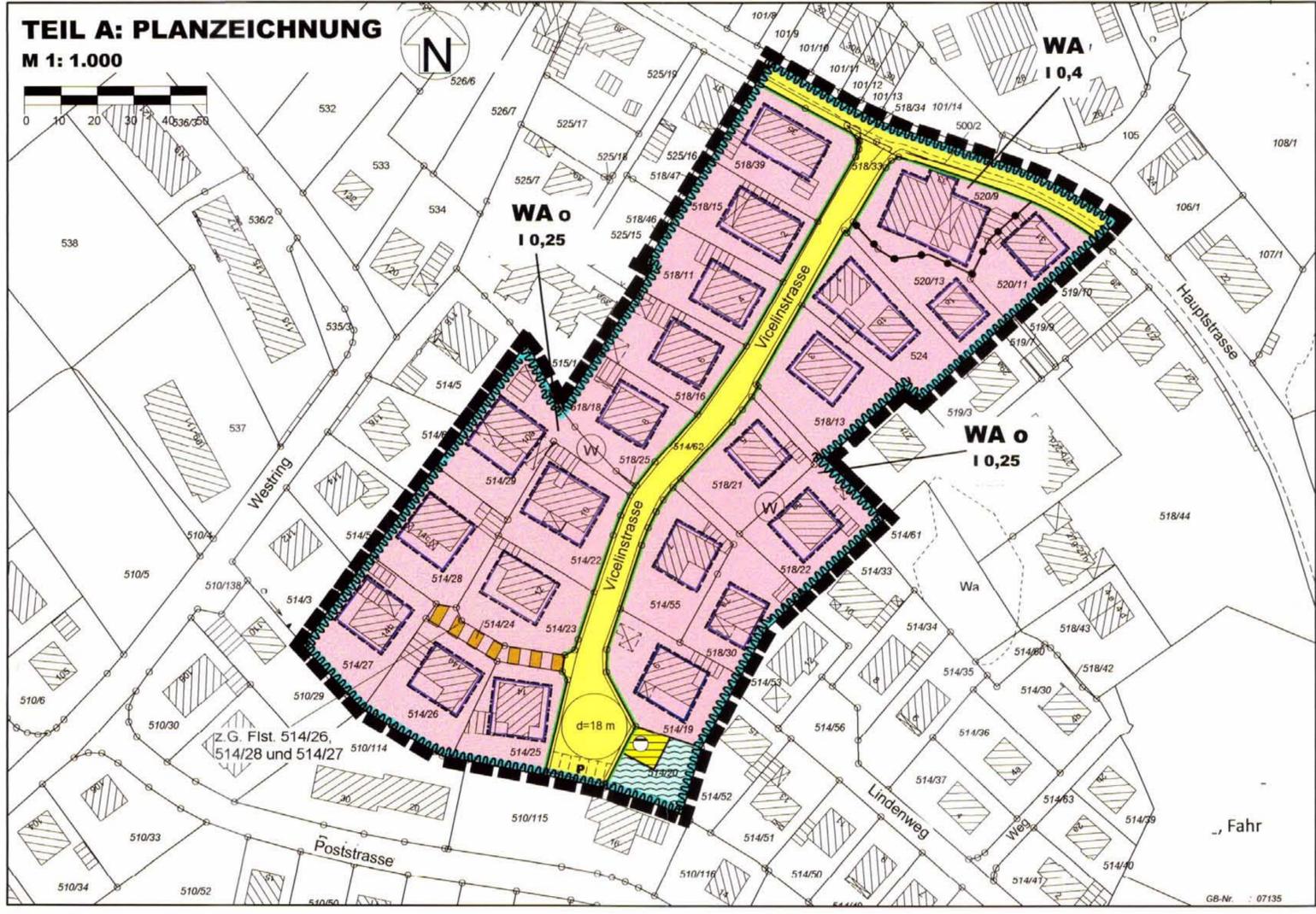
Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, www.ploh.de

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.10.2010 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ratekau für ein Gebiet im nördlichen Bereich von Ratekau, zwischen Hauptstraße, Poststraße und Westring, beidseitig der Vicelinstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.03.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am 04.05.2010 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet unter [www.ratekau.de](http://www.ratekau.de) wurde am 04.05.2010 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 12.05.2010 bis zum 28.05.2010 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 29.04.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 08.07.2010 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 28.07.2010 bis zum 30.08.2010 während folgender Zeiten Montags, Mittwoch und Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.30 Uhr bis 18.00 Uhr, Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Der Hinweis auf die Bereitstellung der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde im Internet unter [www.ratekau.de](http://www.ratekau.de) am 20.07.2010 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" ortsüblich bekannt gemacht. Im Internet ist darauf hingewiesen worden, dass während der Auslegungsfrist der öffentlichen Auslegung, Anregungen und Stellungnahmen von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Ratekau, 25.08.2010  
  
(Thomas Keller)  
- Bürgermeister -
- Der katastermäßige Bestand am 12.10.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Eutin, 01.11.2010  
  
(Vogel)  
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.10.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.10.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Ratekau, 26.11.2010  
  
(Thomas Keller)  
- Bürgermeister -
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Ratekau, 26.11.2010  
  
(Thomas Keller)  
- Bürgermeister -
- Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung der Satzung im Internet unter [www.ratekau.de](http://www.ratekau.de) wurde am 26.11.2010 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" ortsüblich bekannt gemacht. Der Beschluss der Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde am 26.11.2010 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 01.12.2010, 26.11.2010, in Kraft getreten.  
Ratekau, 01.12.2010  
  
(Thomas Keller)  
- Bürgermeister -



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	GRUNDFLÄCHENZAHL	
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	NUR OFFENE BAUWEISE ZULÄSSIG	
	VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSLÄCHE	
	PARKPLÄTZE	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIEßLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG	
	ABWASSER - PUMPE	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
	MIT GEH- UND FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER ANLIEGER, DER VER- UND ENTSORGUNGSUNTERNEHMEN UND DER FEUERWEHR ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	WASSERSCHONGEBIET

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit §§ 1 - 21a BauNVO)
- 1.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**  
(§ 19 BauNVO)  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO bis zu 100% überschreiten. Für sogenannte "Pfeifengrundstücke" und Grundstücke, die über ein gemeinsames Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen sind, ist eine Anhebung des zulässigen Versiegelungsgrades um weitere 50% zulässig, insgesamt bis zu einem maximalen Versiegelungsgrad von 63%.
- 2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit §§ 22 - 23 BauNVO)
- 2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(§ 23 BauNVO)  
Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO - soweit es sich um Gebäude handelt - und überdachte Stellplätze und Garagen müssen von der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.
- 3. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Im WA-Gebiet sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 4. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
- 4.1 DÄCHER**  
Die Hauptbaukörper sind mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.
- 4.2 GARAGEN UND CARPORTS**  
Die Dächer der Garagen sind als Flach- oder Satteldächer zu errichten.
- 4.3 EINFRIEDUNGEN**  
Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich Zäune oder Gehölze von maximal 0,80 m Höhe zulässig.

## SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23

für ein Gebiet im nördlichen Bereich von Ratekau, zwischen Hauptstraße, Poststraße und Westring; beidseitig der Vicelinstraße

## ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 07. Oktober 2010

