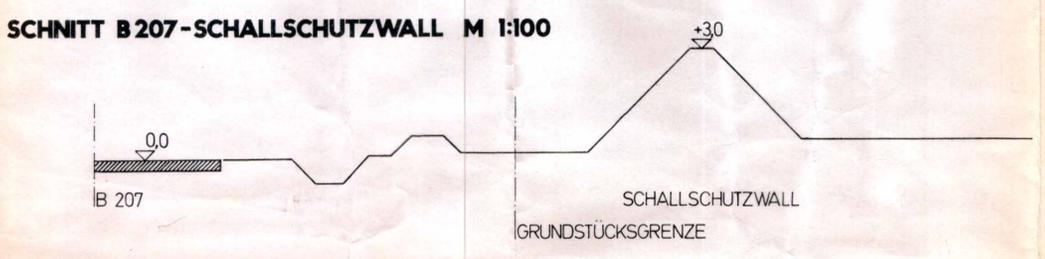
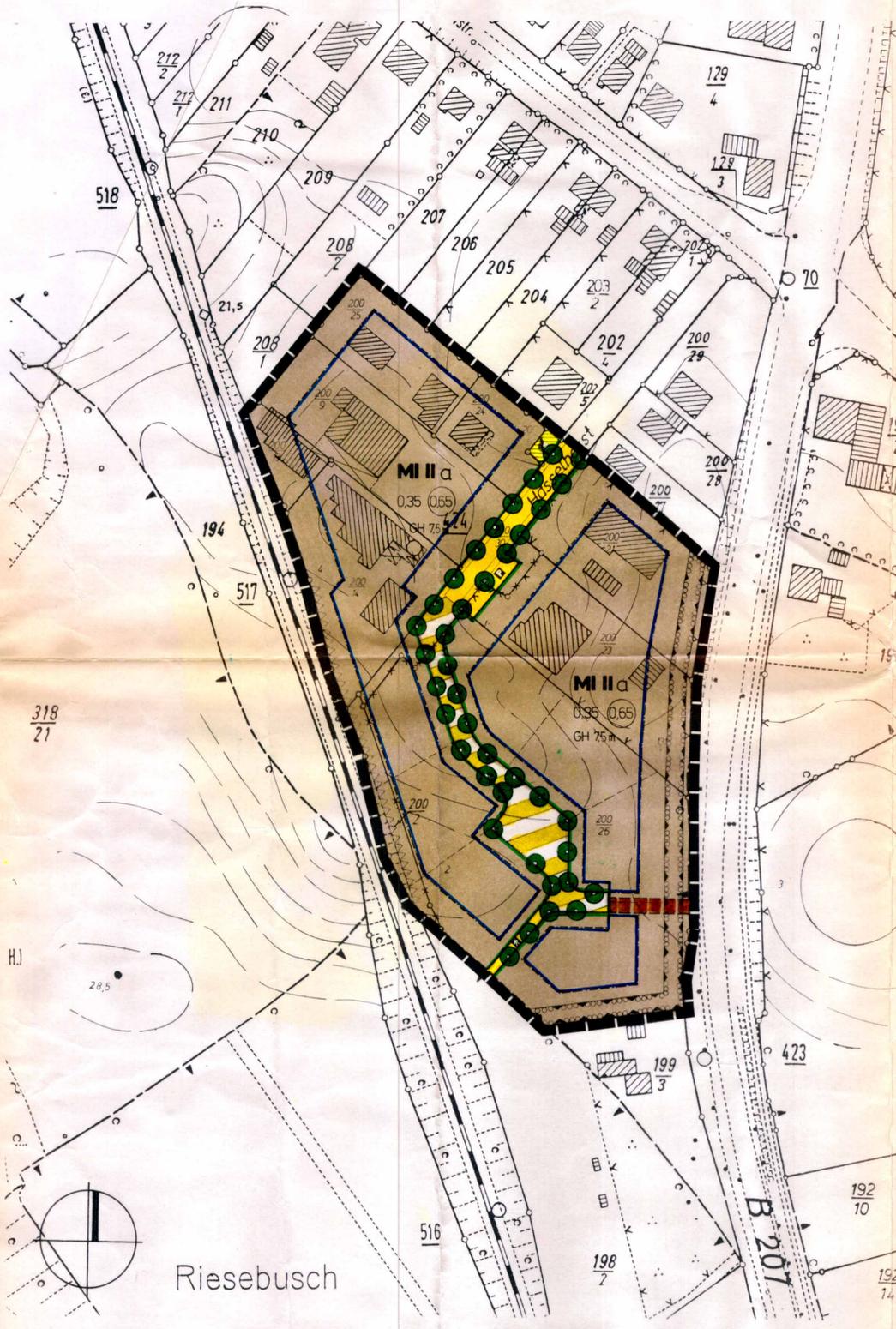


TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1:1000



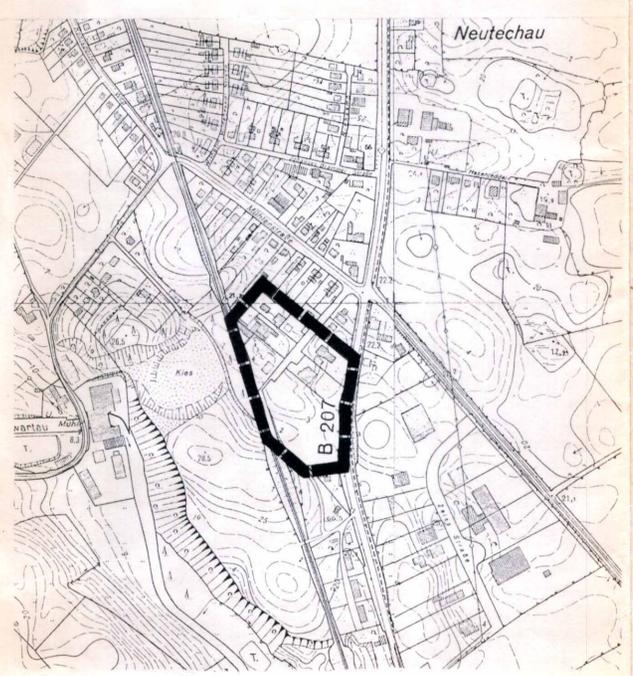
PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
MISCHEGEBIETE	§ 6 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
GRUNDFLÄCHENZAHL	
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	
GEBÄUDEHÖHE ÜBER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE ALS HÖCHSTGRENZE	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN	
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
OFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
GEH-/RADWEG	
FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN	
ELEKTRIZITÄT	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
ANPFLANZEN VON BÄUMEN	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB
Schallschutzwand	
GEH-/FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN ZV OSTHOLSTEIN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
HÖHENLINIEN	

Dieser Plan ist Grundlage der Verfügung vom 11.11.90
 Az: 41.1-1-35.3-16(4)578-mi-er
 Der Landrat des Kreises Ostholstein - Kreisplanungsamt im Auftrage: *Klein*
 PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
 DIPL.-ING. HEINRICH KLEINSCHMIDT ARCHITEKT UND STADTPLANER BDA
 ELISABETHSTRASSE 47 2420 EUTIN TELEFON (04521) 3110 UND 3190

TEIL B: TEXT

- Es gilt die BauNVO 1977/86
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 6 BauNVO)**
 In dem festgesetzten Mischgebiet sind Tankstellen und als sonstige Gewerbebetriebe einzuordnende Vergnügungsstätten (einschl. Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen aller Art) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 bzw. Abs. 9 BauNVO).
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 In der abweichenden Bauweise sind – abweichend von der offenen Bauweise – nur Gebäude mit einer Länge bis 30 m zulässig. Abstandsflächen sind einzuhalten.
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 Für jedes Grundstück im Bereich des Flurstücks 200/26 ist nur eine Zufahrt zulässig.
 - Wasserabfluß (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
 Sämtliches Oberflächenwasser sowie das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu verrieseln oder einer weiteren Verwendung zuzuführen.
 - Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Die festgesetzte Schallschutzwand ist aus Holz in einer Höhe von 3,50 m über OK Gleiskörper Eisenbahn auszuführen.
 - Der festgesetzte Schallschutzwall ist als Aufschüttung in einer Höhe von 3,00 m über OK Fahrbahn B 207 auszuführen.
 - Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Für die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind Ebereschen (sorbus aucuparia) zu verwenden.
 - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen sind zu verwenden: Feldahorn, Stieleiche, Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Schlehe, Brombeere, Hundsrose, Holunder, Schneeball, Hartriegel.
 - Alle Außenwände der Haupt- und Nebengebäude sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Für Nord-, Nordwest- und Nordostseiten ist Efeu zu verwenden.
 - Die festgesetzte Schallschutzwand ist mit Kletterpflanzen vollflächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 82 LBO)**
 - Außenwände sind nur zulässig als Sichtmauerwerk, Putz oder Holzkonstruktionen.
 - Pro Baukörper sind für Außenwände, Fenster, Türen und Dach jeweils einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.
 - Dächer sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit roter Pfannendeckung oder als Grasdächer auszuführen.
 - Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Laubholzhecken auszuführen. Zu verwenden sind: Hainbuche, Weißdorn, Heckenrose. Hinter der Hecke angeordnete Drahtzäune bis zu einer Höhe von 0,50 m sind zulässig.
 - Vorgärten (Flächen zwischen der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baufucht) dürfen auf max. 40% ihrer Fläche befestigt werden. Es sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
 - Müllbehälter sind so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, sind sie in einer geschlossenen Umkleidung aus Holz unterzubringen.



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.03.1990 und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Ostholstein/und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung für das Gebiet in Techau, Hasselhorst bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.03.1989. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ... bis zum ... /durch Abdruck in der Gesamtausgabe im ... der Lübecker Nachrichten erfolgt.

Ratekau, den 23.08.1990 *Arps* Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.04.1989 durchgeführt worden./Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Ratekau, den 23.08.1990 *Arps* Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.07.1989 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ratekau, den 23.08.1990 *Arps* Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 07.12.1989 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ratekau, den 23.08.1990 *Arps* Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.01.1990 bis zum 02.02.1990 während ... der Dienststunden nach § 2 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 24.12.1989 in der Gesamtausgabe der LN ... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ratekau, den 23.08.1990 *Arps* Bürgermeister

14. Mai 1990

Eutin, den 11. Juli 1990 - Das Katasteramt - *Zuff*

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.12.1989 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ratekau, den 23.08.1990 *Arps* Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.03.1990 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.03.1990 gebilligt.

Ratekau, den 23.08.1990 *Arps* Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 1 durch am 21.09.1990 dem Landrat des Kreises Ostholstein/Immissionsschutzamt angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 05.11.1990, Az.: 61.1/1-35 B16 (4) 578, erklärt, daß - er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht oder - die geltend gemachten Rechtsverstoße beloben sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Ratekau, den 19.11.1990 *Arps* Bürgermeister

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

Ratekau, den 19.11.1990 *Arps* 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 25.11.1990 (vom ... bis zum ...) 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 Entschädigungsansprüchen (§ 48 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.11.1990 in Kraft getreten.

Ratekau, den 26.11.1990 *Arps* Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.16 1. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET IN TECHAU, ZWISCHEN DER BUNDESBAHNSTRECKE EUTIN-LÜBECK IM SÜD-WESTEN, DER STRASSE HASSELHORST UND BESTEHENDER WOHNBEBAUUNG IM NORDEN UND DER BUNDESTRASSE 207 IM ÖSTEN