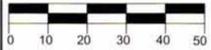


# BEBAUUNGSPLAN NR. 84, 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DER GEMEINDE RATEKAU

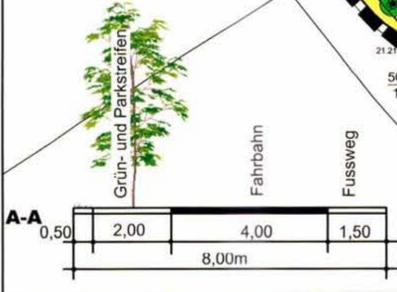
## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



## QUERSCHNITTE

M 1: 100



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD DORFGEBIETE

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAUGRENZE

O OFFENE BAUWEISE

△ NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

### EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG

MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHES, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANGEBOT

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

▼ KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

### VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNGEN

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

VERKEHRSGRÜN

### HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

### GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

KNICKSCHUTZSTREIFEN

### 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

ANPFLANZEN VON KNICKS

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

VORHANDENE BÄUME

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

### SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

MÜLLSAMMELPLATZ

FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN

WASSERSCHONGEBIET

ABSTAND ZUR INTENSIVEN RINDERHALTUNG

Entwurf VDI-RL 3473

### III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

VORHANDENE KNICKS § 21 Abs. 1 LNatSchG

FORTFALLENDER KNICK § 21 Abs. 1 LNatSchG

### RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 1 - 11 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO

Es sind nur Dächer aus nicht glänzenden bzw. reflektierenden Dachmaterialien in rot, braun oder antrazit zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

Für Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Wandmaterialien wie für den Hauptbaukörper oder Holz zu verwenden.

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit Pflaster mit 20%-igen Fugenanteil, Schotterrasen, Spurbahnen, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Oberflächen herzustellen.

## TEIL B: TEXT

(die Textlichen Festsetzungen entsprechen, mit Ausnahme der Textziffern 2.1 und 3.1 dem Ursprungsplan.)

Es gilt die BauNVO 1990

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

#### 1.1 DORFGEBIETE (§ 5 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet nicht zulässig.

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 2.1 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 BauNVO)

(1) Bei festgesetzter eingeschossiger Bebauung: Die Wandhöhe (Schnittpunkt Wand/Dach) der Gebäude darf 4,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Gebäude darf 8,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.

(2) Bei festgesetzter zweigeschossiger Bebauung: Die Wandhöhe (Schnittpunkt Wand/Dach) der Gebäude darf 6,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Gebäude darf 10,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.

#### 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf innerhalb des MD-0,4-Gebietes bis 70% der Fläche mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO versiegelt werden.

#### 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

In Hanglage ist ein weiteres Vollgeschloß als Kellergeschoß (Untergeschoß) zulässig. Das natürliche Gefälle des Geländes darf dabei nicht verändert werden.

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)

#### 3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO - soweit es sich um Gebäude handelt - und überdachte Stellplätze und Garagen müssen, mit Ausnahme des MD-II-Gebietes von der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie der Straße "Am Dorfmuseum" einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

#### 3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSGRÖßE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im MD-0,25-Gebiet ist die Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> Größe je Einzelhaus und von 350 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte nicht zu unterschreiten.

#### 3.3 WOHNUMGEBÄUDE IN WOHNGEBÄUEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im MD-0,25-Gebiet sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

#### 3.4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesite darf nicht mehr als 0,6 m über der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Straßenhöhe und straßenseitiger Gebäudesite.

### 7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

Der Knickschutzstreifen ist extensiv zu bewirtschaften.

### 8. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für die festgesetzten Einzelbäume sind standortgerechte, kleinkronige, heimische Gehölze zu verwenden.

### 9. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

#### 9.1 MATERIALIEN

Es sind nur Dächer aus nicht glänzenden bzw. reflektierenden Dachmaterialien in rot, braun oder antrazit zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

#### 9.2 GARAGEN UND CARPORTS

Für Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Wandmaterialien wie für den Hauptbaukörper oder Holz zu verwenden.

#### 9.3 ZUFahrTEN

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit Pflaster mit 20%-igen Fugenanteil, Schotterrasen, Spurbahnen, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Oberflächen herzustellen.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de.



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.12.2011 folgende Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 84 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet am nordöstlichen Ortsrand von Ratekau, östlich der Hauptstraße bzw. beidseitig der Straße Am Dorfmuseum, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.06.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am 20.07.2011 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet unter [www.ratekau.de](http://www.ratekau.de) wurde am 20.07.2011 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe", hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Auslegung vom 01.08.2011 bis zum 14.08.2011 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 14.07.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.09.2011 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 und die wesentlichen umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 13.10.2011 bis zum 11.11.2011 und erneut vom 02.05.2012 bis 04.06.2012 während folgender Zeiten: Montag, 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 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachungen über die öffentliche Auslegung erfolgten in den Bekanntmachungskästen der einzelnen Dörfschaften sowie im Rathaus der Gemeinde Ratekau vom 02.05.2012 bis 04.06.2012. Die Hinweise auf die Bereitstellung der ortsüblichen Bekanntmachungen der öffentlichen Auslegung wurden zusätzlich im Internet unter [www.ratekau.de](http://www.ratekau.de) am 05.10.2011 und erneut am 21.04.2012 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" ortsüblich bekanntgemacht. Im Internet und in den Bekanntmachungskästen ist darauf hingewiesen worden, dass während der Auslegungsfrist der öffentlichen Auslegung Anregungen 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 10.10.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Ratekau, 12.07.2012...  
(Thomas Keller) - Bürgermeister -
- Der katastermäßige Bestand am 24.10.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Eutin, 15.12.2011...  
(Vogel) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.12.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.12.2011 und erneut am 14.06.2012 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Ratekau, 12.07.2012...  
(Thomas Keller) - Bürgermeister -
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.  
Ratekau, 12.07.2012...  
(Thomas Keller) - Bürgermeister -
- Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung der Satzung im Internet unter [www.ratekau.de](http://www.ratekau.de) wurde am 21.07.2012 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" ortsüblich bekannt gemacht. Der Beschluss der Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde am 25.07.2012, 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 Abs. 2 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 26.07.2012 in Kraft getreten.  
Ratekau, 26.07.2012...  
(Thomas Keller) - Bürgermeister -

## SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 84

für das Gebiet am nordöstlichen Ortsrand von Ratekau, östlich der Hauptstraße bzw. beidseitig der Straße Am Dorfmuseum

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 08. Dezember 2011

