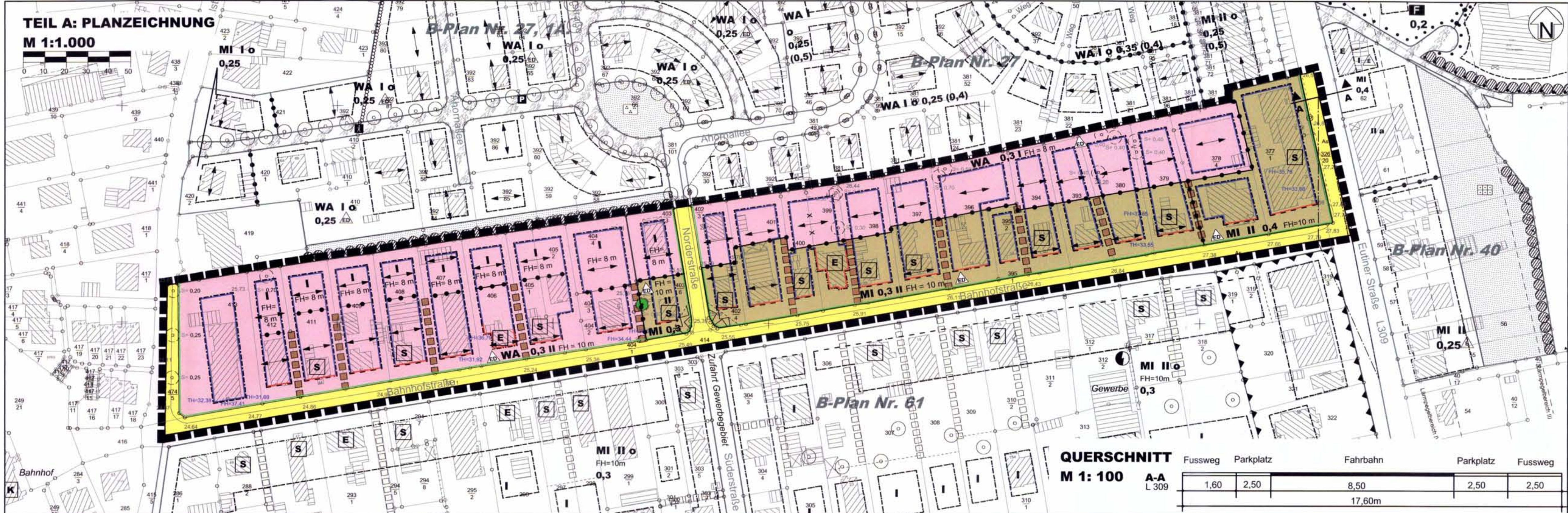


# BEBAUUNGSPLAN NR. 91 DER GEMEINDE RATEKAU



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	RECHTSGRUNDLAGEN
<b>MI</b> MISCHEBIELE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
<b>WA</b> ALLGEMEINE WOHNGBIETE	§ 4 BauNVO
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
<b>0,3</b> GRUNDFLÄCHENZAHL	
<b>II</b> ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
<b>FH &lt; 10m</b> FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	
<b>über OKEGFF</b> ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
<b>▲</b> NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
<b>---</b> BAUGRENZE	
<b>---</b> BAULINIE	
<b>---</b> FIRSTRICHTUNG	
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>---</b> STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	
<b>---</b> STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
<b>●</b> ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
<b>■ ■ ■ ■ ■</b> MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN DER ANLIEGER	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>● ● ● ● ●</b> ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
<b>□ □ □ □ □</b> UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
<b>▨</b> VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
<b>○ ○ ○ ○ ○</b> VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
<b>379</b> FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
<b>26,84</b> HÖHENPUNKTE	
<b>△ △ △ △ △</b> SICHTDREIECKE	
<b>---</b> ZAUN, VORHANDEN	
<b>III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN</b>	
<b>K</b> KULTURDENKMAL GEMÄß § 1 (2) DSCHG S-H	
<b>E</b> ERHALTENSWERTE GEBÄUDE NACH DENKMÄLERKARTEI	
<b>S</b> SONSTIGE ERHALTENSWERTE GEBÄUDE GEMÄß ERHALTUNGSSATZUNG (§ 172 BAUGB)	

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

### 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. 7 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen Tankstellen und Vergnügungstätten (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.
  - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet nicht zulässig.

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BauNVO)

- 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)**  
Die zulässige Grundfläche innerhalb der Mischgebiete darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu 60 von Hundert überschritten werden.
- 2.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**  
Bauliche Anlagen dürfen mit der Oberkante der Erdgeschossfertigfußbodens, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, nicht höher als 0,6 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
- Bei ebenem Gelände die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand.
  - Bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite.
  - Bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

### 2. GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBAUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Garagen, Carports und Nebengebäude sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der dieser zugewandten Bauflucht (Flucht der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien) nicht zulässig.
- Mit Ausnahme der Flurstücke 413 und 377/1 sind im Bereich zwischen der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und den nördlichen Baugrenzen Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig.

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

- Es sind ausschließlich Dacheindeckungen in der Farbe Anthrazit zulässig.
- Solaranlagen sind zulässig.
- Gestaltung der Vorgärten im WA-Gebiet:**  
Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baulinie bzw. Baugrenze ist gärtnerisch anzulegen. Notwendige Zufahrten und Zuwegungen sind zulässig. Stellplätze sind unzulässig.
- Gestaltung der Vorgärten im Mischgebiet:**  
Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baulinie bzw. Baugrenze ist gärtnerisch anzulegen. Notwendige Zufahrten und Zuwegungen sowie bei gewerblicher Nutzung notwendige Stellplätze sind zulässig.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme der Flurstücke 403/3 und 402/3 an der Norderstraße, befindet sich innerhalb der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Ortes Pansdorf - Erhaltungssatzung - gemäß § 172 BauGB.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremkamp 24, 23611 Bad Schwartau, 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 27.09.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 91 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet "Nördliche Bahnhofstraße, zwischen Schulstraße und Eutiner Straße" in Pansdorf, 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 17.08.2011 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet unter [www.ratekau.de](http://www.ratekau.de) wurde am 17.08.2011 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 03.04.2012 bis zum 02.05.2012 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 28.03.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 24.05.2012 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 wesentlich umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 09.07.2012 bis zum 09.08.2012 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 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung erfolgte in den Bekanntmachungskästen der einzelnen Dorfschaften, sowie im Rathaus der Gemeinde Ratekau vom 01.07.2012 bis zum 09.08.2012 durch Aushang. Der Hinweis auf die Bereitstellung der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde zusätzlich im Internet unter [www.ratekau.de](http://www.ratekau.de) am 27.06.2012 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" ortsüblich bekannt gemacht. Im Internet 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 können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 28.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ratekau, 04. JAN. 2013



(Thomas Keller)  
- Bürgermeister -

Der katastermäßige Bestand am 18.12.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Bad Schwartau, 21.12.2012



(Holst und Helten)  
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.09.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.09.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratekau, 04. JAN. 2013



(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, 04. JAN. 2013.



(Thomas Keller)  
- Bürgermeister -

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die 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 1.5. JAN. 2013 öffentlich 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 Ersuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsvorschriften des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung mithin am 1.6. JAN. 2013 gefasst.

Ratekau, 1.6. JAN. 2013



(Thomas Keller)  
- Bürgermeister -

## SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 91

für das Gebiet "Nördliche Bahnhofstraße, zwischen Schulstraße und Eutiner Straße" in Pansdorf

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 27. September 2012

