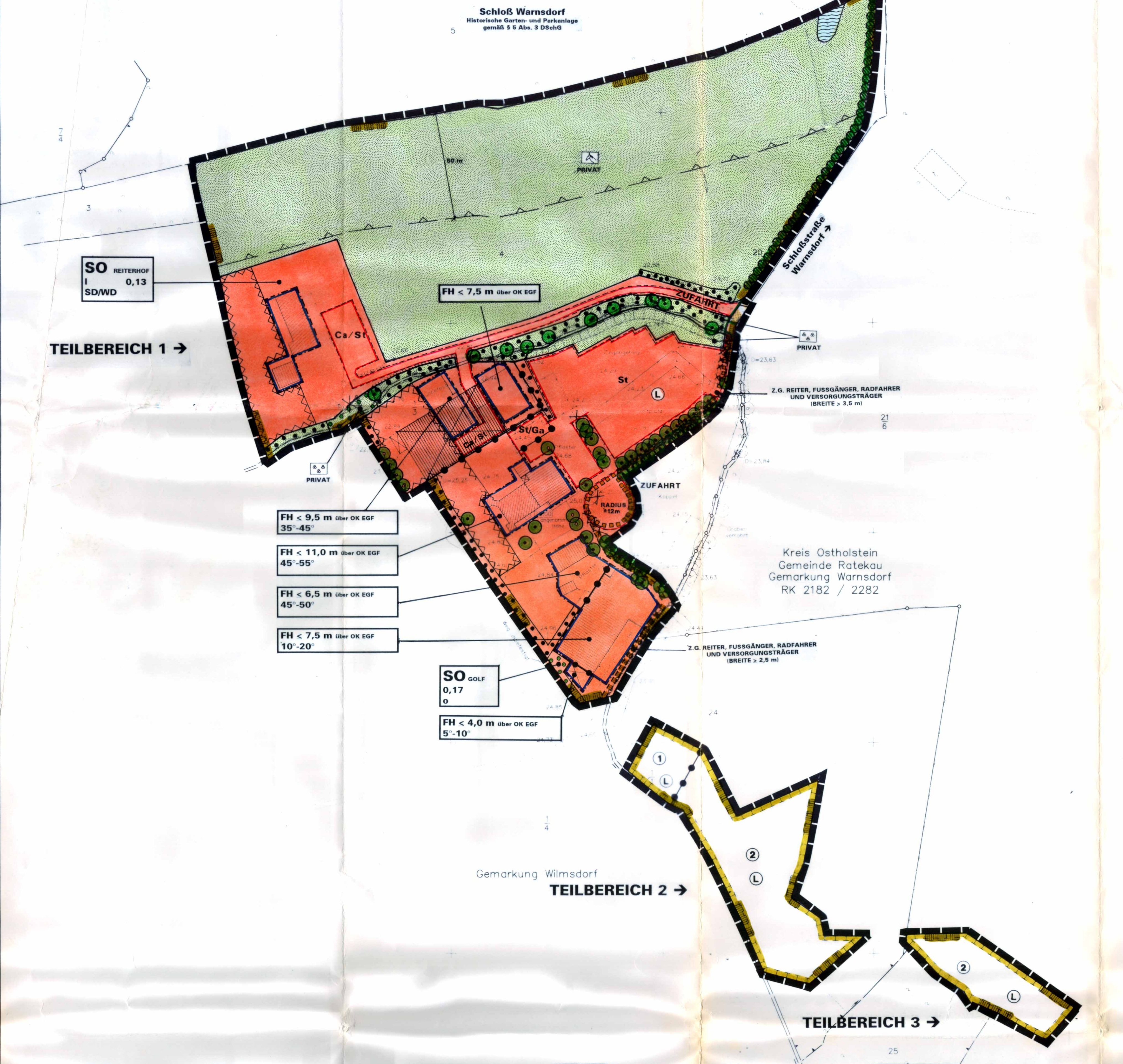
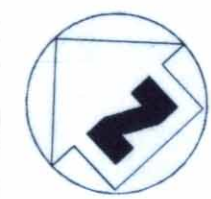


B-PLAN NR.58 GEM. RATEKAU

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO
SONSTIGE SONDERGEBIETE Z.B. REITERHOF	§ 11 BauNVO
SONSTIGE SONDERGEBIETE Z.B. GOLFPFLATZ	§ 11 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16 BauNVO
0,17 GRUNDFLÄCHENZAHLE	
1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	
FH < 9,5 m über OK EGF	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
OFFENE BAUWEISE	
BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	
EXTENSIVES GRÜNLAND	
REITERHOF	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
KLEINGEWÄSSER	§ 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
St STELLPLATZE	
Ga GARAGEN	
Ca OFFENE GARAGEN (CARPORTS)	
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 92 LBO
SD SATTELDACH	
WD WALMDACH	
35°-45° DACHNEIGUNG	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGE	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGE	
VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
HÖHENPUNKTE	
ZIEGELMAUER	
NATURSTEINMAUER	
WEGFALLENDE BÄUME	
BÖSCHUNGEN	
FLÄCHENINDEX FÜR DIE SAMMELAUSGLEICHS- UND -ERSATZMASSNAHMEN	
UMGEBUNGSBEREICH ZU EINEM EINGETRAGENEN, UNBEWEGLICHEN KULTURDENKMAL	§ 9 Abs. 1c DSchG § 16 Abs. 5 BauNVO
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	
VORHANDENER KNICK	§ 15b Abs. 1 LNatSchG
IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	§ 9 Abs. 6 BauGB
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	§ 18 LNatSchG

TEIL B: TEXT

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - SONSTIGES SONDERGEBIET - REITERHOF** (§ 11 BauNVO)
 - Das Sondergebiet - Reiterhof - dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die für die Durchführung des Reitbetriebes erforderlich sind.
 - Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes - Reiterhof - sind zulässig:
 - maximal 18 Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe und Ausstattung für den Erholungsurlaub geeignet sind und überwiegend auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen;
 - maximal 2 sonstige Wohnungen;
 - ein Stallgebäude;
 - Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.
 - SONSTIGES SONDERGEBIET - GOLF** (§ 11 BauNVO)
 - Das Sondergebiet - Golf - dient der Unterbringung baulicher Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb der Golfplätze erforderlich sind.
 - Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes - Golf - sind zulässig:
 - Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Gäste des Golfplatzes sowie Schank- und Speisewirtschaften;
 - Anlagen und Einrichtungen für sportliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen für Freizeiteinrichtungen;
 - als Anlage und Einrichtung für soziale Zwecke ein Kindergarten, der der Betreuung der Kinder von den Gästen des Golfplatzes dient;
 - vier Betriebswohnungen, Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter und eine sonstige Wohnung;
 - Anlagen für die Unterbringung der Geräte für die Bewirtschaftung des Golfplatzes;
 - eine Golfschule;
 - Anlagen für die Verwaltung des Golfplatzes;
 - Stallungen für die nicht gewerbliche Kleintierhaltung bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 50 m² außerhalb der bebaubaren Fläche;
 - Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.
- STELLPLATZE UND GARAGEN** (§§ 12 und 23 BauNVO)
 - Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der als „von der Bebauung freizuhaltenden Flächen“ gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- NEBENANLAGEN** (§§ 14 BauNVO und § 23 BauNVO)
 - Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der als „von der Bebauung freizuhaltenden Flächen“ gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)
 - Die Oberkanten Erdgeschoßfußböden (OK EGF) im „SO-Reiterhof-Gebiet“ FH < 9,5 m über OK EGF, 35°-45° und FH < 7,5 m über OK EGF darf max. 23,5 m über Normal Null (NN) liegen.
 - Die Oberkante Erdgeschoßfußböden (OK EGF) im „SO-Golf-Gebiet“ darf max. 24,8 m über Normal Null (NN) liegen.
 - GRUNDFLÄCHENZAHLE, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
 - Die zulässige Grundflächenzahl in dem SO-Reiterhof-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 195 von Hundert und bis einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,38 überschritten werden.
 - Die zulässige Grundflächenzahl in dem SO-Golf-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 245 von Hundert und bis einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,58 überschritten werden.
- GRÜNFLÄCHE „REITERHOF“** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Abs. 6 BauGB)
 - Innerhalb der Grünfläche „Reiterhof“ sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die im Sinne des Reitbetriebes sind. Ein überdachtes Reitviereck ist unzulässig.
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)
 - Ausgleichsfläche 1**
Die Fläche ist als extensive Wiese anzulegen. (Sammelausgleichs- und ersatzmaßnahme zu Gunsten des SO-Golf-Gebietes.) Die detaillierten Maßnahmen sind der Begründung Punkt 2.3 zu entnehmen.)
 - Ausgleichsfläche 2**
Die Fläche ist als extensive Wiese anzulegen. (Sammelausgleichs- und ersatzmaßnahme zu Gunsten der Grünfläche „Golfplatz“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB innerhalb der Fläche der 44. Flächennutzungspländerung.) Die detaillierten Maßnahmen sind der Begründung Punkt 2.3 zu entnehmen.)
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Auf den Flächen für Stellplätze ist für je 4 bis 5 Stellplätze mindestens ein mittel- bis großkroniger, heimischer Laubbaum in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 10 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Aufwärtsschutz zu sichern. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten. (Die Gehölzarten sind der Begründung Punkt 2.3 zu entnehmen.)
 - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einer Pflanzdicke von 1 Gehölz je 2 m zu bepflanzen. (Die Gehölzarten sind der Begründung Punkt 2.3 zu entnehmen.)

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin, (Tel.: 04521/3110+7917-0); (GT)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 08.12.1996) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 11.08.1994) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.03.1998 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet zwischen Warnsdorf, Hemmeldorfer See, Kurklinik „Schloß Warnsdorf“ und der K 15 - Golfplatz Warnsdorf - , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.12.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Gesamtausgabe der „Lübecker Nachrichten“ am 02.03.1997 erfolgt.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.03.1997 durchgeführt worden.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am 11.06.1997 und am 01.10.1997 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 07.07.1997 bis zum 08.08.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 27.06.1997 in der Gesamtausgabe der „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekanntgegeben worden.
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zuletzt am 12.03.1998 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 14.10.1997 bis zum 14.11.1997 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. 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 05.10.1997 in der Gesamtausgabe der „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Anschließend fand eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB statt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.03.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Verweis auf die Gemeindevertretung vom 12.03.1998 begültigt.

Ratekau, 12. März 98

Bad Schwartau, 12.03.1998

Ratekau, 26.06.2000

Ratekau, 03.07.2000

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 58

für das Gebiet zwischen Warnsdorf, Hemmeldorfer See, Kurklinik „Schloß Warnsdorf“ und der K 15 - Golfplatz Warnsdorf -

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 12. März 1998

