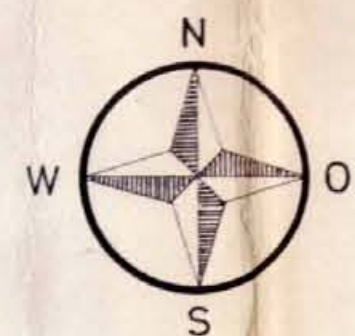
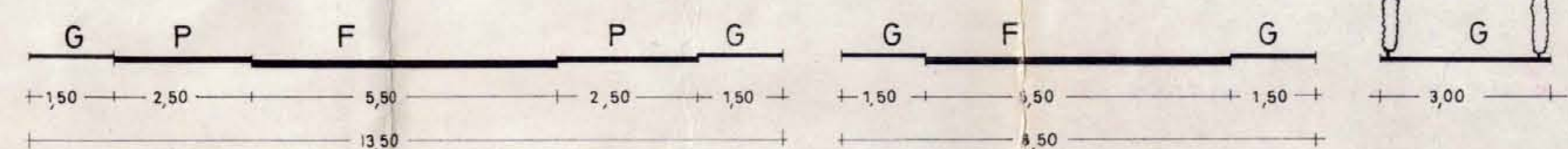


PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M. 1:1000



STRASSENPROFILE M. 1:100



SCHNITT A-A

SCHNITT B-B

SCHNITT C-C

GEH-LEITUNGSRECHTE

PLANZEICHNERKLÄRUNG

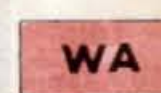
TS. GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 15. SEPTEMBER 1977
UND DAS BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 18. AUGUST 1976

PLANZEICHNEN

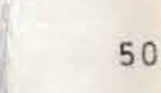
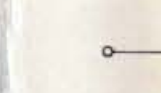
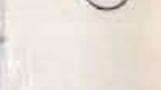
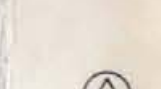
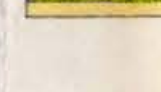
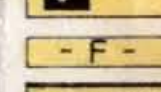
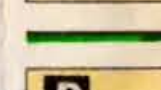
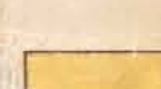
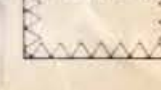
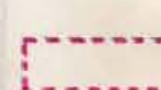
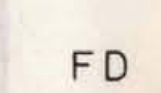
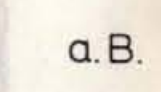
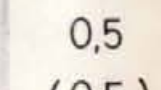
I. FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



ART DER BAULICHEN NUTZUNG



RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

§§ 16 + 17 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

TEXT (TEIL B)

1. Art der baulichen Nutzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO).

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten UA-Gebiet sind gen. § 1 Abs. 5 BauNVO die Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe des § 4 Abs. 2 unzulässig. Zulässig sind gen. § 4 Abs. 2 die Nr. 1 Wohngebäude, Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten UA-Gebiet werden gen. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 ausgeschlossen.

1.3 Abweichende Bauweise. (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Gartenhofhäusern ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG).

2.1 Es wird festgesetzt, daß der Flächenanteil von außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen der Grundfläche des Baugrundstückes anteilsmäßig hinzuge-rechnet werden kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG und § 21 a Abs. 2 BauNVO).

3. Sichtdreiecke. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG).
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücks-flächen (Sichtdreiecke) ist jegliche sichtbehindernde Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG).
In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit eingetragen. In südlichen Baugebiet sind die Geh- und Leitungsrechte die von der Planstraße I nach Süden laufen zugunsten der Anlieger, der Erschließungsträger für Ver- und Entsorgung und der Gemein-de Ratekau eingetragen.
Das Leitungsrecht parallel zur südlichen Grenze wird, z. B. der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

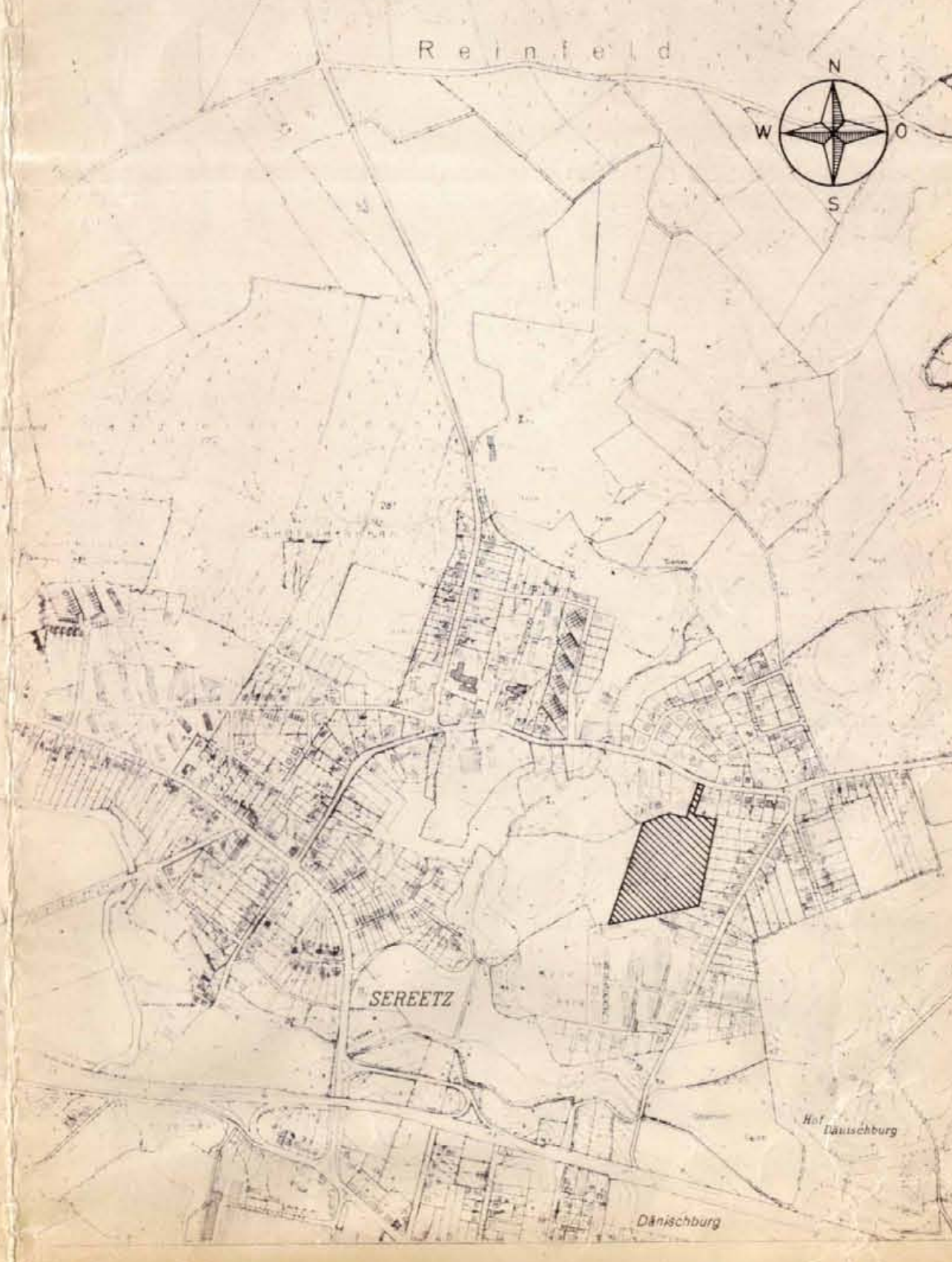
5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG).
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen bezie-hen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
Soweit der Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzun-gen enthält, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist:
a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte
b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte vornehm um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte vornehm um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

6. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG).
Der Kinderspielplatz in der Nordwestecke des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gegen die angren-zenden Baugrundstücke durch eine dichte Pflanzung von Ge-hölzen mit dazwischengestellten hochwachsenden Laubbäumen abzuschirmen. Die Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten.
Die Gemeinschaftsgaragenanlagen sind, soweit andere Erfor-dernisse nicht entgegenstehen, gegen Einsicht und entlang der rückwärtigen Gebäudeteile durch eine dichte Pflanzung von Gehölzen, z. B. Hecken, abzuschirmen. Die Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten.
Entlang den Planstraßen I und II sind einheimische Laubbäume entsprechend der Planzeichnung anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Vorgeschlagen wird: Feldahorn (Acer campestre).

Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen.
Gestaltung der Wohnhöfe.
Die Wohnhöfe, (das sind die zwischen den überbaubaren Grund-stücksteilen liegenden Flächen, welche den hauptsächlichsten Zugang zu den Wohngebäuden dienen), sind in einheitlicher Form als Rasen-flächen anzulegen.
Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern zur Untergliederung der Flächen sind zulässig, wenn bei ihrer Standortwahl die Erfordernisse des Einsatzes von Feuerlösch- und Rettungsgeräten berück-sichtigt werden. Zäune in jeder Form sind unzulässig.
Die Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten.

7.2 Gestaltung und Farbe der Baukörper.
Die Wohngebäude und Gemeinschaftsgaragen sind in der Außenwandge-staltung einheitlich in Farbe und Material auszuführen.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000



SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28
FÜR DAS WOHNGEbiet IN SEREETZ ZWISCHEN
DORFSTRASSE UND BRUNNSTRASSE

Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) und des § 1 des Gesetzes über baue-walterische Festsetzungen vom 10. April 1969 (GVBl. Schl.-H. S. 59) und mit § 1 der Ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 9. 12. 1969 (GVBl. Schl.-H. S. 138) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.10.79 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 für das Wohngebiet in Sereetz zw. Dorf- u. Brunnstr. be-ziehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Entworfen und aufgestellt nach den...
GEMEINDE RATEKAU
KREIS OSTHOLSTEIN
den 29.10.79
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, be-ziehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Be-messungen in der Zeit vom 10. 11. 79 bis 12.10.79 nach vorheriger Bekanntmachung im Gemeindeblatt vom 02.09.79, ist am 29.10.79 in der Gemeindevertretung zur Verurteilung und zur Bekanntmachung zur Verfügung gestellt worden. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung, daß er im öffentlichen Interesse liegt, genehmigt und die Dienststunden öffentlich bekanntgegeben.

Ratekau, den 29.10.79
Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungs-planzeichnung, bestehend aus der Plan-zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde nach § 11 BBauG mit der Verfügung des Landrates vom 30.3.1980 Az.: 6m.3-035/78-24/166 genehmigt und ist hiermit auszufüh-ren.

Ratekau, den 30.3.1980
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist am 31.3.1980 mit der bewirkten Bekanntmachung der Genehmigung sowie der Begründung und der Auslegung rechtsver-bündlich geworden und liegt zusammen mit der Begründung auf Dauer öffentlich aus.

Ratekau, den 31.3.1980
Bürgermeister