

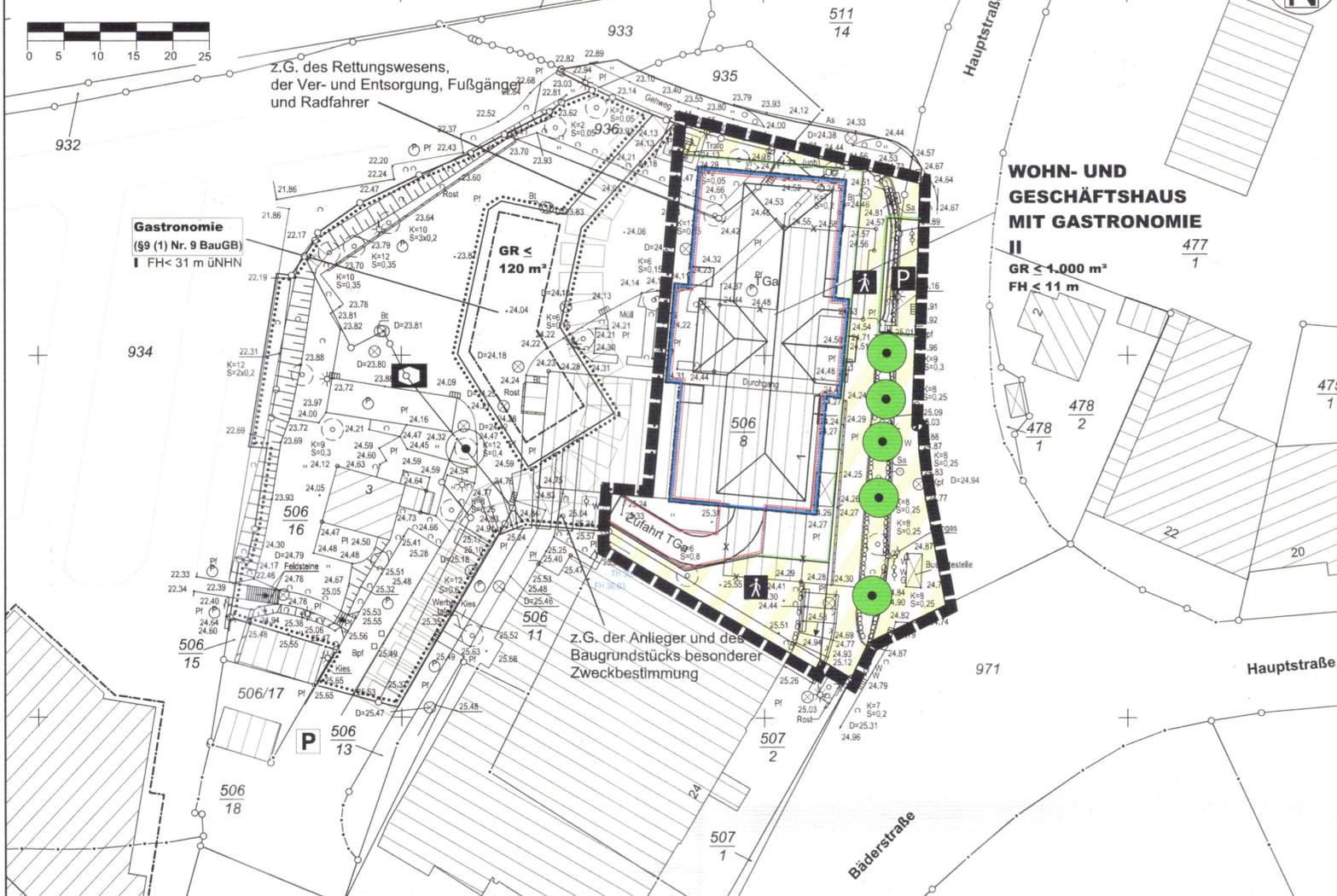
# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 6 DER GEMEINDE RATEKAU

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



## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:500



## PRÄMBEL

Aufgrund der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.10.2017 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 6 "Ortsmittelpunkt Ratekau" für das Gebiet südlich der Kreuzung Hauptstraße/Rosenstraße, nordwestlich der Bäderstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt, Natur, Energie und Bauen vom 14.07.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" am 04.08.2016.
- Auf Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Natur, Energie und Bauen vom 14.07.2016 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen hat am 13.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und die 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 04.08.2017 bis 04.09.2017 während folgender Zeiten Montag, Mittwoch, Freitag 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr Dienstag 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.30 Uhr bis 18.00 Uhr Donnerstag 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift abgegeben werden können, am 27.07.2017 in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "http://www.ratekau.de/cityinfo/webaccessibility/index.cfm?item\_id=845070&waid=229" und "https://www.b-plan-services.de/b-server/Ratekau/details/255" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 02.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Ratekau, den 30.10.2017  
(Thomas Keller) -Bürgermeister-
- Der katastermäßige Bestand am 01.08.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Bad Schwartau, den 17.10.2017  
(Helten) -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.10.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.10.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.  
Ratekau, den 30.10.2017  
(Thomas Keller) -Bürgermeister-
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.  
Ratekau, den 30.10.2017  
(Thomas Keller) -Bürgermeister-
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 04.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02.11.2017 in Kraft getreten.  
Ratekau, den 02.11.2017  
(Thomas Keller) -Bürgermeister-

## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

### I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>GR</b>	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>II</b>	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	16 BauNVO
<b>FH</b>	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	BAUGRENZE	§§ 22 und 23 BauNVO
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	FUSS- UND RADWEG	
	PARKPLATZ	

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

### SONSTIGE PLANZEICHEN

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	Tiefgaragen	

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

## RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
16 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

- Durch diesen auf das Vorhaben bezogenen Bebauungsplan wird die Zulässigkeit des Vorhabens, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und beschrieben ist, im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB abschließend bestimmt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Gem. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- ART DES VORHABENS** (§ 12 BauGB)  
Zulässig ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit Gastronomie und Tiefgarage.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Außengastronomie und Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer GRZ von max. 0,9 zulässig gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Außengastronomie ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig.
- GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)  
Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Ratekau werden ersetzt durch die Gestaltungsvorgaben im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag.

## SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6

"Ortsmittelpunkt Ratekau" für das Gebiet südlich der Kreuzung Hauptstraße/Rosenstraße, nordwestlich der Bäderstraße

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000

Stand: 12. Oktober 2017

