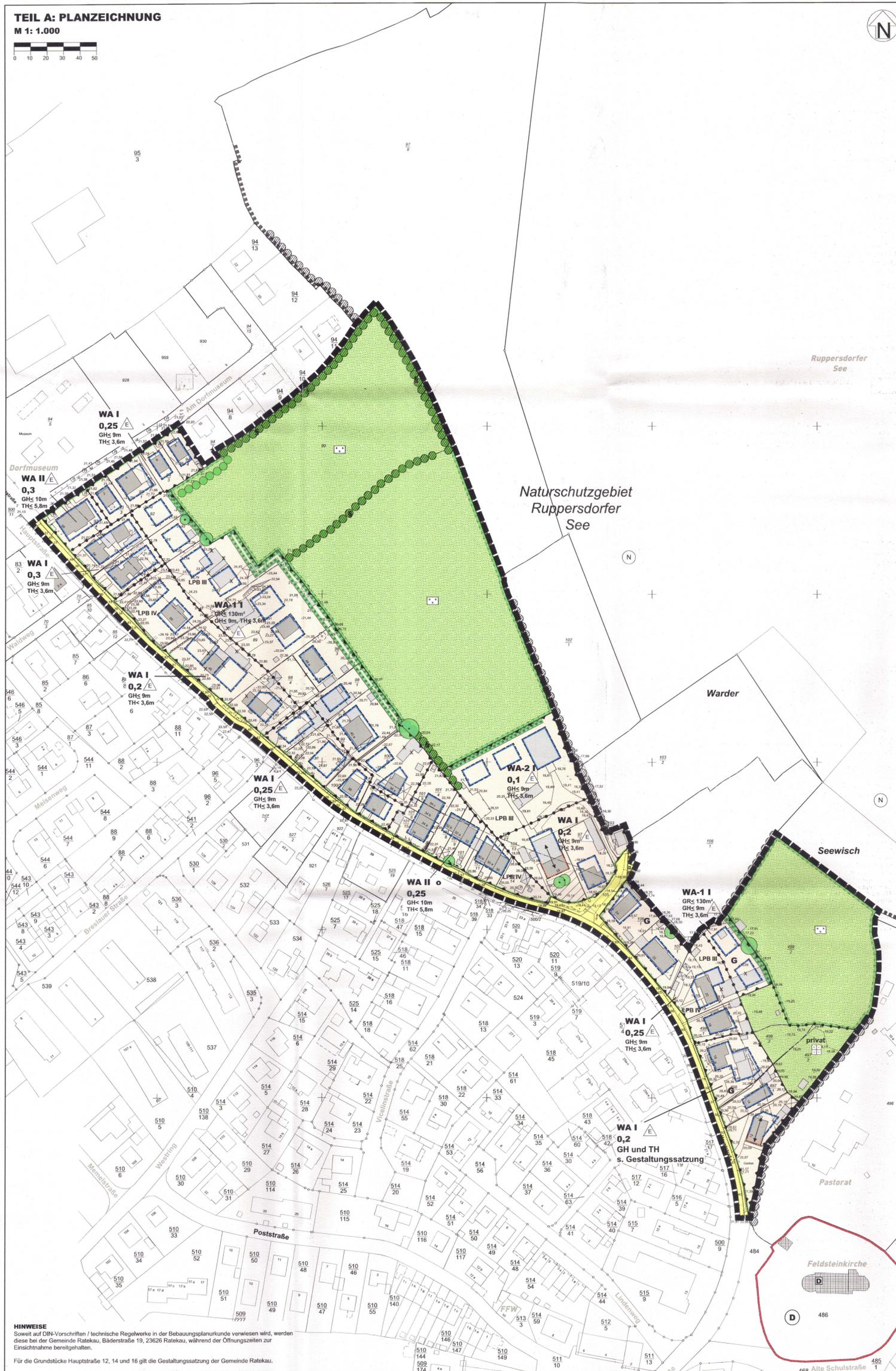
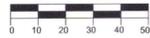


# BEBAUUNGSPLAN NR. 100 DER GEMEINDE RATEKAU

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



**HINWEISE**  
Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Ratekau, Bäckerstraße 19, 23626 Ratekau, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.  
Für die Grundstücke Hauptstraße 12, 14 und 16 gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Ratekau.

## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
<b>WA</b>	ALLEGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 9 Abs. 7 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO
<b>0,25</b>	GRÜNDLÄCHENZAHL	
<b>II</b>	MAX. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
<b>GR<sub>z</sub> 130m<sup>2</sup></b>	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE	
<b>TH<sub>z</sub> 3,6m</b>	MAX. ZULÄSSIGE TRAUFRÖHE	
<b>GH<sub>z</sub> 9m</b>	MAX. ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
<b>BAUGRENZE</b>	OFFENE BAUWEISE	
<b>BAULINIE</b>	BAUGRENZE	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	HAUSGARTEN	
	EXTENSIVGRÜNLAND	
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	KNICKNEUANLAGE	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	AUSSCHLUSS VON STELLPLÄTZEN, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBAUDEN	§§ 12, 14 BauNVO
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO
<b>LPB III</b>	LÄRMPGEBIETE MIT ABGRENZUNG	§§ 1, 16 BauNVO
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO
<b>G</b>	BEREICH MIT BESONDEREN GESTALTUNGSREGELUNGEN	
<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEGINNUNGEN	
	BÖSCHUNGEN	
	ZAUN, VORHANDEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE GEBÄUDE	
<b>III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN</b>		
	VORHANDENE KNICKS	§ 21 LNatSchG
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (NATURSCHUTZGEBIET)	§ 15a LNatSchG
<b>D</b>	UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN	§ 9 Abs. 6 BauGB
<b>D</b>	EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN	§ 9 Abs. 6 BauGB

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO)
  - Die zulässigen Grundflächen in den WA- und WA-1-Gebieten dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 % überschritten werden.
  - Die zulässige Grundfläche im WA-2-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 150 % überschritten werden.
- GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBAUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 

Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, müssen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO - soweit es sich um Gebäude handelt - und überdachte Stellplätze und Garagen von der Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße und der Straße Am Dorfmuseum einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 

In den WA-1- und WA-2-Gebieten sind je Wohnfläche nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 

(Hinweis: Pflegemaßnahmen entsprechend Umweltbericht)

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu extensiven Grünlandflächen zu entwickeln. Bauliche Anlagen sind unzulässig.
- LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 sind bei baulichen Erweiterungen sowie bei Ersatz- und Neubauten Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnliches:  
Lärmpegelbereich III:  $R_{w, ges} = 35$  dB  
Lärmpegelbereich IV:  $R_{w, ges} = 40$  dB
  - Für die Außenbauteile anderer Raumarten gelten zu- oder Abschläge gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-11. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schallschützmaß  $R_{w, ges}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen.
  - Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist in den Lärmpegelbereichen III und IV durch schallschützende Lüftungseinrichtungen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schallschützenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallschützmaß abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schallschützmaß zu berücksichtigen.
  - Der Nachweis der festgesetzten passiven Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100 zugrundeliegenden Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes, die Raumnutzungen sowie die zum Zeitpunkt des Bauvorhabens geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.
- ANPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (Hinweis: Artgen entsprechend Umweltbericht)
  - ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische regionaltypische Laub- oder Obstgehölze zu pflanzen. Der max. Abstand der Gehölze zueinander beträgt 5 m. Vorhandene Bepflanzungen sind anzuerkennen.
  - KNICKNEUANLAGE**  
Die festgesetzte Knickneuanlage ist als Schlehen-Hasel-Knick gem. den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass vom 20.01.2017) vorzunehmen.
  - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)
    - Die festgesetzten max. zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Vorhandene Bepflanzungen sind anzuerkennen.
    - Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.  
Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront. Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungseitiger Gebäudefront.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
 

Nachfolgende Ziffern 8.1 bis 8.3 gelten nicht für die Grundstücke Hauptstraße 12, 14 und 16. Für die Grundstücke Hauptstraße 12, 14 und 16 gilt im Hinblick auf die Dacheindeckung die nachfolgende Ziffer 8.4 und im übrigen die Gestaltungssatzung der Gemeinde Ratekau.

  - DÄCHER DER HAUPTANLAGEN**  
Für die Hauptbaukörper sind gleichwinkliger Satteldächer und Walmdächer mit Dachneigungen von 20° bis 47° in einer Farbgebung von rot bis rotbraun und antrazit zulässig. Hochglänzende Materialien und weiche Bedachungen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
  - AUßENWÄNDE DER HAUPTANLAGEN**  
Für Außenwände sind rote bis rotbraune oder gelbe Ziegel, Holz und Putz in hellen Farbtönen zulässig. Mit anderen Materialien sind Teilflächen bis zu 25 % der Außenwände möglich.  
Zu den Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen, Feldsteinmauer, Holzzaun mit senkrechten Latzen sowie Ziegelmauer jeweils mit einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig.
  - EINFRIEDIGUNGEN**  
Die Dacheindeckung hat in naturgetreu zu erfolgen. Engobierte und hochglänzende Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind unzulässig.

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

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.06.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 100 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Ratekau östlich der Hauptstraße, beginnend nördlich der Feldsteinkirche, Hausnummer 12 bis Hausnummer 56 im Norden, einschließlich Am Dorfmuseum Hausnummern 2 bis 8, 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 28.09.2017.
- Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ am 12.10.2017.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 13.06.2018 bis 27.06.2018 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 11.06.2018 und 12.06.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen hat am 13.09.2018 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 05.12.2018 bis 07.01.2019 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 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.11.2018 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszustellenden Unterlagen wurden unter [www.ratekau.de](http://www.ratekau.de) und [www.b-plan-services.de](http://www.b-plan-services.de) ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 03.12.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 03.12.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.04.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat am 01.04.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.05.2019 bis 07.06.2019 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 erneut öffentlich ausgestellt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 10.05.2019 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszustellenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Ratekau unter [www.ratekau.de](http://www.ratekau.de) und [www.b-plan-services.de](http://www.b-plan-services.de) ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB am 14.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten sind und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.06.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.06.2019 als Satzung beschlossen und zur Genehmigung durch die Gemeindevertretung beschlossen.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.06.2019 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweigung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen von Ansprüchen (§ 41 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem [www.ratekau.de](http://www.ratekau.de) in Kraft getreten.

**Authentifizierungsnachweis / Übereinstimmungsvermerk**  
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 100 der Gemeinde Ratekau übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Ratekau kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

## SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 100

für das Gebiet in Ratekau östlich der Hauptstraße, beginnend nördlich der Feldsteinkirche, Hausnummer 12 bis Hausnummer 56 im Norden, einschließlich Am Dorfmuseum Hausnummern 2 bis 8

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000  
Stand: 20. Juni 2019

