

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 77 NEUAUFSTELLUNG UND ERGÄNZUNG, 1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE RATEKAU

## TEIL A: PLANZEICHNUNG M.: 1:1000



## QUERSCHNITTE M.: 1:100



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



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbaurordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.09.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 77, Neuaufstellung und Ergänzung, 1. Änderung der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Warnsdorf, zwischen der Fuchsbergstraße, der Travemünder Straße und dem ehemaligen Hof Honhold, 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 28.02.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ am 02.04.2019.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.04.2019 bis zum 26.04.2019 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 01.04.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen hat am 13.06.2019 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 12.07.2019 bis 12.08.2019 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 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 04.07.2019 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 auszuliegenden Unterlagen wurden unter [www.ratekau.de](http://www.ratekau.de) und [www.b-planservices.de/b-server/Ratekau/Karte](http://www.b-planservices.de/b-server/Ratekau/Karte) ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 09.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme unterrichtet. Ratekau, den 22.09.2019 (Thomas Keller) -Bürgermeister-
- Es wird bescheinigt, dass alle am 01.02.2019 im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlagen erhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Bad Schwartau, den 23.10.2019 (Helen) Offentl. best. Verm.-Ing.-
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.09.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch den Beschluss gebilligt. Ratekau, den 27.10.2019 (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, den 27.10.2019 (Thomas Keller) -Bürgermeister-
- 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 die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.10.2019 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 27.10.2019 in Kraft getreten. Ratekau, den 27.10.2019 (Thomas Keller) -Bürgermeister-

## PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 6 BauNVO
	MISCHGEBIETE	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16 BauNVO
	GRUNDFLÄCHENZAHL	
	GRUNDFLÄCHE	
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
	TRAUFHÖHE ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSS-FERTIGFUßBODEN	
	FIRSTHÖHE ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSS-FERTIGFUßBODEN	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	BAUGRENZE	
	OFFENE BAUWEISE	
	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	VERKEHRSDOMINANTER BEREICH	
	VERKEHRSGRÜN	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	SPIEL- UND LIEGEWIESE	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	WASSERFLÄCHE, GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 21 LNatSchG
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON EINER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

## BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

15° - 45°	DÄCHNEIGUNG	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	WASSERSCHONGEBIET	
	SICHTDREIECK	
	BESTEHENDER KNICK	§ 21 LNatSchG

## TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO 2017

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
  - MISCHGEBIET** (§ 6 BauNVO)
    - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführte Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
    - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
  - GARTENHÄUSER** (§ 14 BauNVO)
    - Gartenhäuser sind zwischen Fuchsbergstraße und straßenseitiger Baugrenze nicht zulässig gem. § 14 BauNVO
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
  - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
    - Die im MI\*-Gebiet festgesetzten Grundflächen können ausnahmsweise für nicht überdachte, gewerblich genutzte Terrassen um bis zu 200 m² nach § 16 Abs. 6 BauNVO überschritten werden.
    - Die im MI-0,26-Gebiet festgesetzten Grundflächen können ausnahmsweise für nicht überdachte, gewerblich genutzte Terrassen um bis zu 200 m² nach § 16 Abs. 6 BauNVO überschritten werden.
    - Die zulässigen Grundflächen im MI\*-Gebiet dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 70 % und bis zu einer Grundfläche der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 3.910 m² überschritten werden.
    - Die zulässigen Grundflächen im MI-0,26-Gebiet dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 3.100 m² überschritten werden.
  - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)
    - BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)
      - Abweichend von der offenen Bauweise sind bei festgesetzter abweichender Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.
    - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)
      - Außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO ausnahmsweise gewerblich genutzte Außenterrassen zulässig. Der zulässige Umfang für die Außenterrassen entspricht Textziffer 2.1. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
  - VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
    - Das Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen vom Fahrbahnrand Oberkante, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
  - ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - Für Baumanpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - zu verwenden.
  - HÖHENLAGE** (§ 9 Abs. 3 BauNVO)
    - Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen im MI\*-Gebiet darf nicht mehr als 0,20 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

## SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DIE NEUAUFSTELLUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 77, 1. ÄNDERUNG

für das Gebiet in Warnsdorf, zwischen der Fuchsbergstraße, der Travemünder Straße und dem ehemaligen Hof Honhold

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 26. September 2019

