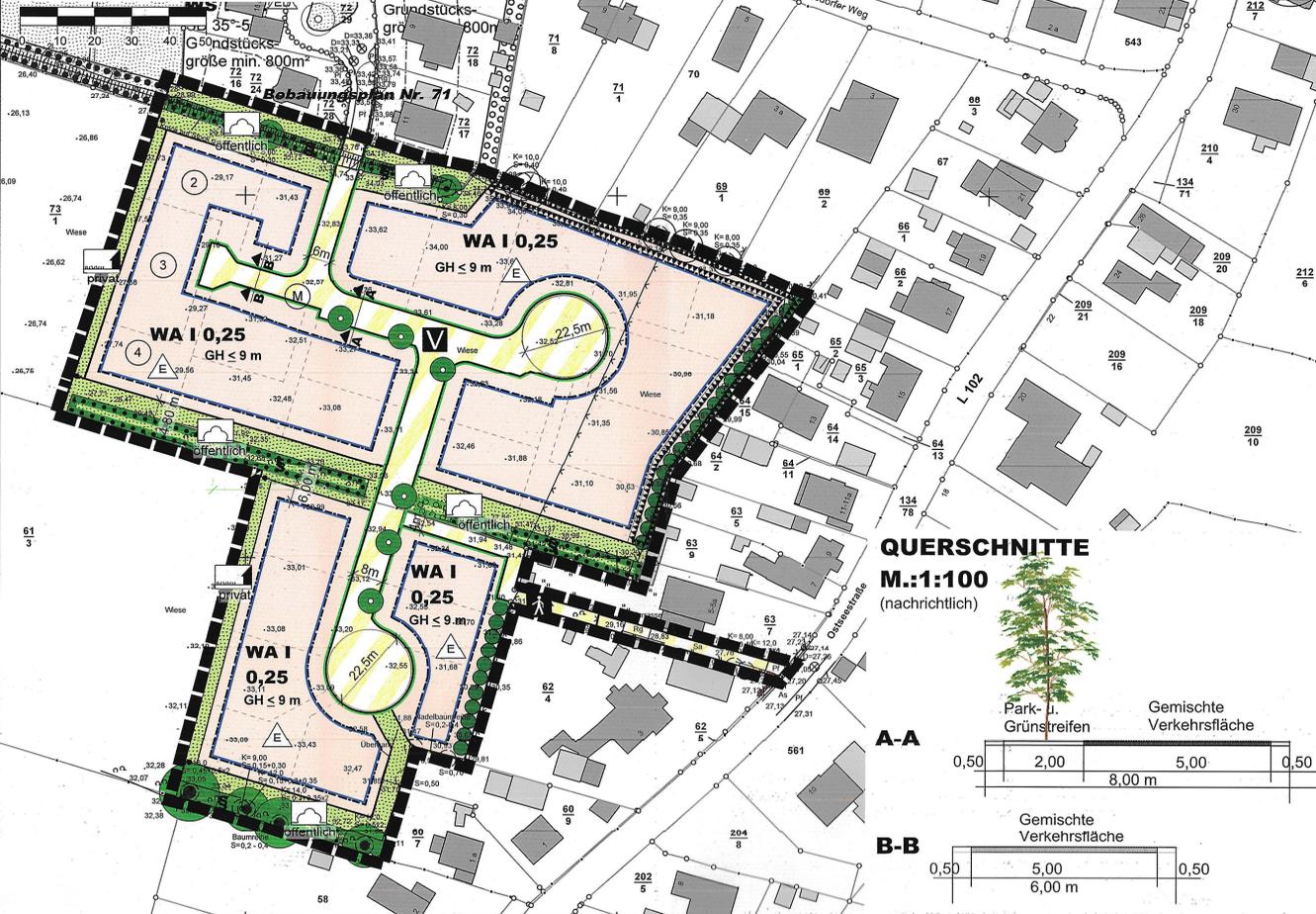


BEBAUUNGSPLAN NR. 105 DER GEMEINDE RATEKAU

TEIL A: PLANZEICHNUNG

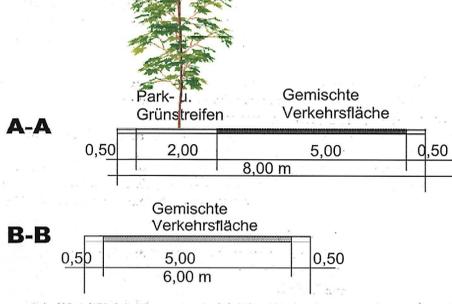
M.: 1:1000



QUERSCHNITTE

M.: 1:100

(nachrichtlich)



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2023

I. FESTSTZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN		II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES		§ 9 Abs. 7 BauGB		VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET		§§ 1 - 11 BauNVO		FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		MÖGLICHE BAUMSTANDORTE
	0,25		§ 16 BauNVO		GRUNDSTÜCKSNUMMIERUNG
	I		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB		MÜLLSAMMELPLATZ
	GH <= 9 m		§§ 22 und 23 BauNVO		VORHANDENE KNICKS
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG		§§ 22 und 23 BauNVO		
	BAUGRENZE				
	VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE				
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG				
	FUß- UND RADWEG				
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH				
	GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		
	GRÜNFLÄCHEN				
	KNICKSCHUTZSTREIFEN				
	ABSTANDSGRÜN				
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB		
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB		
	ANPFLANZEN VON HECKEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB		
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB		
	ERHALTUNG VON BÄUMEN				
	SONSTIGE PLANZEICHEN				
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB		
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		

HINWEISE

1. DIN-VORSCHRIFTEN / TECHNISCHE REGELWERKE

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Ratekau, Bäderstraße 19, 23626 Ratekau, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

2. ARTENSCHUTZ

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmerweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2023

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
 - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl kann für Terrassen und Balkone gem. § 16 Abs. 5 BauNVO insgesamt um bis zu 20 % überschritten werden.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,5 überschritten werden.
- GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (23 BauNVO)

Nicht überdachte Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
 - MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m².
 - ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
 - GRUNDSTÜCKZUFahrTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist max. eine Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
 - GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25a, § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf allen in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen unzulässig.
 - AUFSCHÜTTUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche für Aufschüttungen ist ein Erdwall mit einer Breite von mind. 2,5 m und einer Höhe von mind. 0,5 m zu errichten.
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)
 - KNICKS**

Die Gehölze bzw. Knicks auf Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen und Sträuern dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - KNICKSCHUTZSTREIFEN**
 - Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind außerhalb der Knicks zu einer extensiven Gras- und Krautflur zu entwickeln.
 - Die Knickschutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten und zwischen Allgemeinen Wohngebieten und Grünflächen durch einen Zaun einzufrieden.
 - Bauliche Anlagen aller Art in den Baugebieten müssen einen Abstand von mind. 3 m zum Knickwallfuß einhalten.
 - ÖBERFLÄCHENWASSER**

Das Oberflächenwasser ist auf allen privaten Grundstücken zurückzuhalten, als Brauchwasser zu nutzen oder zu versickern.
 - GELÄNDEVERLAUF**
 - Die Höhenlage der Grundstücke Nr. 2, 3 und 4 nach Erschließung ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzustellen.
 - Der natürlich gewachsene Geländeverlauf für alle anderen Grundstücke ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzustellen. Bauarbeiten, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur zur Einfügung baulicher Anlagen im Umfang von max. 0,80 m zulässig. Stützmauern von mehr als 0,5 m Höhe müssen zu benachbarten Baugrundstücken und zu festgesetzten Grünflächen einen Abstand von mind. 1 m einhalten.
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - BAUMPFLANZUNGEN**

In den Erschließungsstraßen sind mind. 6 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
 - HECKENPFLANZUNG**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hecken sind mit standortheimischen regionaltypischen Laubgehölzen anzulegen.
 - KNICKNEUANLAGE**

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuern ist ein Knick mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen.
 - ORTSRANDEINGRÜNUNG**

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen der Zweckbestimmung Abstandsgrün sind je Grundstück mind. 2 standortheimische regionaltypische Laubgehölze oder Obstbäume zu pflanzen.
 - HÖHENLAGE** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Baugrenze.
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 60 cm über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes, bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)

Zulässig sind für die Hauptbaukörper gleichwinklig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 25°. Ein Zurücksetzen der Außenwände des Dachgeschosses gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses ist unzulässig. Die Dacheindeckung ist mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Materialien vorzunehmen. Eine Reduzierung der Dachneigung ist zulässig, wenn Gründächer errichtet werden. Glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind davon ausgenommen.
 - GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBÄUDE**

Garagen, Carports und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aus sichtbar sind, sind der Außenwandgestaltung der Hauptkörper anzupassen oder in Holz auszuführen. Es sind ausschließlich Dächer mit extensiver Dachbegrünung zulässig.
 - EINFRIEDIGUNGEN**

Einfriedigungen zu in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als lebende Hecke aus heimischen Laubgehölzen oder als bewachsener Friesenwall bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun bis zu 1,20 m Höhe gesetzt werden. Gabionenwände und Kunststoffteichwände bzw. Kunststoffeinfriedigungen in Zäunen sind unzulässig.
 - GARTENGESTALTUNG**

Die Gartenflächen sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.
 - STELLPLÄTZE**

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten (§ 86 LBO). Stellplätze und Zufahrten sind wasserdränfähig zu gestalten.

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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.04.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 105 der Gemeinde Ratekau für ein Gebiet in Luschendorf westlich der Ostseestraße/L 102, südlich des Schürsdorfer Weges in südlicher Verlängerung des Schmiedekampes, 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 26.08.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ am 07.12.2021.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 15.12.2021 bis 29.12.2021 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 14.12.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen hat am 09.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes 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 13.04.2023 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Freitag 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr; Dienstag 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.04.2023 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 ausliegenden Unterlagen wurden unter www.ratekau.de und www.b-planservices.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 12.04.2023 und 13.04.2024 durch Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ratekau, den 08.07.2024

Thomas Käber
Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass am 06.01.2022 alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlagen erhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Schwartau, den 10.07.2024

Felicitas Helten
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.03.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat am 14.03.2024 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 11.04.2024 bis 10.05.2024 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Freitag 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr; Dienstag 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr; Donnerstag 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 03.04.2024 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Ratekau unter www.ratekau.de und www.b-planservices.de ins Internet eingestellt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.07.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Ratekau, den 22.07.2024

Thomas Käber
Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratekau, den 22.07.2024

Thomas Käber
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 Sitzstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.07.2024 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 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 wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 25.07.2024 in Kraft getreten.

Ratekau, den 25.07.2024

Thomas Käber
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 105

für ein Gebiet in Luschendorf westlich der Ostseestraße/ L102, südlich des Schürsdorfer Weges in südlicher Verlängerung des Schmiedekampes

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 14. Mai 2024

