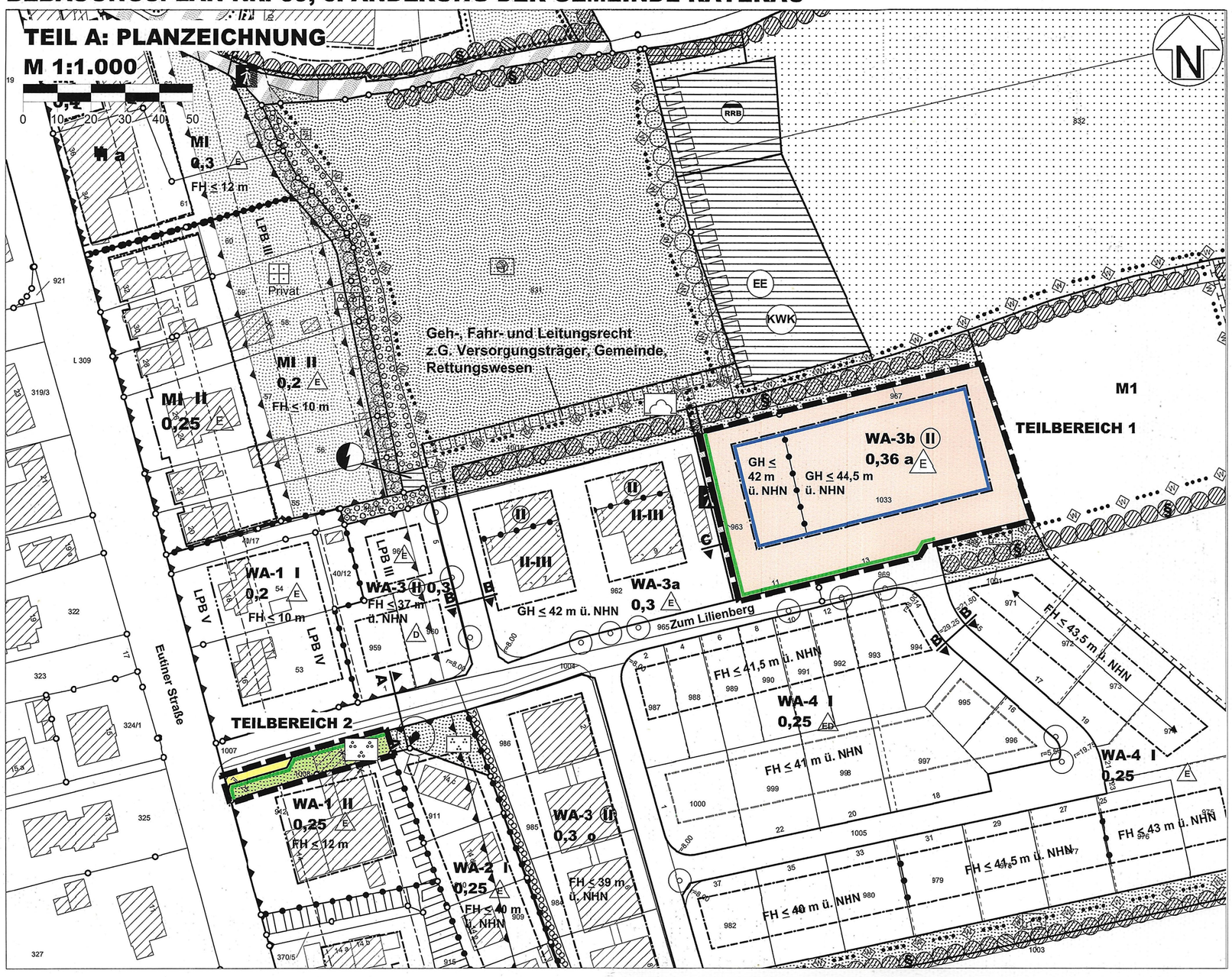
BEBAUUNGSPLAN NR. 69, 3. ÄNDERUNG DER GEMEINDE RATEKAU

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.10.2024 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 für zwei Gebiete in Pansdorf: Teilbereich 1 östlich der Eutiner Straße, nördlich Zum Lilienberg, Zum Lilienberg Nr. 11 und 13, Teilbereich 2 östlich der Eutiner Straße, südlich Zum Lilienberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt, Natur, Energie und Bauen vom 22.02.2024.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" am 12.03.2024.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung in der Zeit vom 20.03.2024-05.04.2024 durchgeführt.
3. 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 20.03.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen hat am 08.07.2024 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 09.08.2024 bis 09.09.2024 im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben der Entwurf des B-Planes und die Begründung während der folgenden 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 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten per E-Mail oder per Post schriftlich abgegeben werden können, am 01.08.2024 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „https://www.b-plan-services.de/b-server/Ratekau/karte" ins Internet eingestellt. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde gemäß § 3 Absatz 2 Satz 5 erster Halbsatz BauGB zusätzlich in das Internet unter „http://www.ratekau.de" eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 02.08.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ratekau, den 12.11.2024 Siegel (Thomas Keller) -Bürgermeister-

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Schwartau, den 13.11.2024 Siegel (Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.10.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 10.10.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratekau, den 17.12.2024 Siegel (Thomas Keller) -Bürgermeister-

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

Ratekau, den 17.12.2024 Siegel (Thomas Keller) -Bürgermeister-

11. 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 19.12.2024 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 (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 20.12.2024 in Kraft getreten.

Ratekau, den 20.12.2024 Siegel (Thomas Keller) -Bürgermeister-

PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO von 2023

		RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
0,36	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	
GH ≤ 43,5m ü. NHN	MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	BAUGRENZE	
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	
	PARKANLAGE	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN	§ 16 Abs. 5 BauNVO
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
35/1	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO von 2023

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

1.1 WA-3b-GEBIET (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

(1) In dem WA-3b-Gebiet sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.

(2) In dem WA-3b-Gebiet sind nur solche Wohngebäude zulässig, in denen mind. 30% zu bauende Wohneinheiten erstellt werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

(1) In dem WA-3b-Gebiet darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von max. 0,7 überschritten werden.

(2) Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 10 % überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
Nicht überdachte Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Es sind max. zwei Zufahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Ausnahmsweise können weitere notwendige Zufahrten für Rettungsdienste zugelassen werden.

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

5.1 EINZELBÄUME
Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit heimischen Laubbäumen zu begrünen. Anzupflanzen ist ein Baum je 5 Stellplätze.

5.2 BEGRÜNUNG VON CARPORTS UND GARAGEN
Carports und Garagen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen mit Hecken aus standortheimischen regionaltypischen Laubgehölzen zu begrünen.

6. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO)

6.1 DÄCHER DER HAUPTGEBÄUDE
Für die Dacheindeckung ist ein Gründach zu wählen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

6.2 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE

(1) Garagen und Carports sind der Außenwandgestaltung des Hauptbaukörpers anzupassen oder in Holz auszuführen. Es sind ausschließlich Dächer mit regionaltypischer Bepflanzung zulässig.

(2) Stellplätze für PKW und Zufahrten sind wasser- und luftdurchlässig auszuführen.

6.3 VORGÄRTEN
Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme dort zulässiger Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten und zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

HINWEISE:

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 bereitgestellt.

Artenschutz
Die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG sind zu beachten (Bauzeitenregelung, ggf. Schaffen von Ersatzquartieren für Gebäudebrüter und Fledermäuse, Beleuchtung), siehe Begründung Ziffer 6.2.4.

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 69

für zwei Gebiete in Pansdorf: Teilbereich 1 östlich der Eutiner Straße, nördlich Zum Lilienberg, Zum Lilienberg Nr. 11 und 13, Teilbereich 2 östlich der Eutiner Straße, südlich Zum Lilienberg

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5.000
Stand: 10. Oktober 2024