

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 109

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I FESTSETZUNGEN		
1 Maß der baulichen Nutzung		
GH 23,0 m ü. NHN	Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über NHN im DHHN2016	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 19 BauNVO
	Baugrenze	§ 22 BauNVO
		§ 23 BauNVO
2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen		
		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 23 BauNVO
3 Flächen für den Gemeinbedarf		
	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
4 Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
5 Grünflächen		
	private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmungen:	
E	Eingrünung	
S	Straßenbegleitgrün	
WB	Wildblumenwiese	
6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
KS	Knickschutzstreifen	
M1	Maßnahme gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.3	
7 Erhaltung und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern		
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
8 Sonstige Planzeichen		
L1 / L2	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetreibenden	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 109	§ 9 Abs. 7 BauGB
14,07	Festsetzungen zur Höhenlage gemäß textlicher Festsetzung 2.1 und 2.2	§ 9 Abs. 3 BauGB
II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
SK	geschützter Knick	§ 30 BNatSchG und § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG
III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Flurstücksgrenze	
27	Flurstücksnummer	
19,37	vorhandene Geländehöhe	
	Sichtfeld für die Anfahrsicht gemäß RAST06, Ziffer 6.3.9.3	

TEIL B - TEXT

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr, dem Rettungswesen und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben den erforderlichen Fahrzeughallen mit Geräte- und Lagerräumen auch Sozialräume, Umkleiden, Sanitäreinrichtungen, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.

2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

2.1 Innerhalb des Plangebietes wird die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut.

Der untere Bezugspunkt für die Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (GH) ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Er befindet sich auf der erschließungsseitige vorgelagerten Verkehrsfläche.

2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Schornsteine, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen und allgemein zulässig.

3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Innerhalb des Plangebietes wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert < 0,7 (z.B. Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster oder vergleichbare Befestigung) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

4.2 Der Knickschutzstreifen (KS) ist in einer Breite von 3,0 m, gemessen ab der Vorderkante des Walflusses des vorhandenen bzw. geplanten Knicks als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1x jährlich, frühestens am 01. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) und auf Dauer zu erhalten.

Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art sind dort unzulässig.

Der Knickschutzstreifen ist mit einer max. 1,50 m hohen Einfriedigung von gärtnerischen und sonstigen Nutzungen zu trennen. Der Zaun ist 0,2 m über dem Boden anzubringen und darf eine Maschenbreite von 0,15 m nicht unterschreiten.

4.3 Die zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenflächen „M1“ sind als artenreiche Wildblumenwiesen zu entwickeln, durch Mahd zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Flächen sind mit einer standorttypischen Pflanzenmischung aus regionaler Herkunft für das Gebiet 3 „Nordostdeutsches Tiefland“ anzusäen.

Eine Mahd ist maximal zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen; frühester Mahdtermin ist der 01.08..

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

4.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad sind, mit Ausnahme von Flächen für technischer Aufbauten, mit einer Substratdeckschicht von mindestens 8 cm mit einer Sedum-Gras-Kräutermischung extensiv zu begrünen.

Die Errichtung von Solaranlagen auf Dachflächen entbindet nicht von der Verpflichtung zur Dachbegrünung.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Leitungsrechte werden zu Gunsten des jeweils zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträgers ausgesprochen. Die festgesetzten Leitungsrechte (L1 und L2) beinhalten die Befahrung und Betretung der Flächen zur Unterhaltung und Instandsetzung der Leitungen.

6 Flächen zum Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

6.1 Der mit einem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzte Knick (SK) ist mit Knickwall als Erdwall mit einer Basis von 3,5 m, einer Wallhöhe von 1,2 m auszubilden (s. Knickprofil, Darstellung ohne Normcharakter).

Die Knickwälle sind jeweils dreireihig mit gebietseigenen Straucharten aus dem Vorkommensgebiet 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ (gemäß Pflanzenliste 1) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Alle 20,0 m ist ein gebietseigener Baum der Pflanzenliste 1 als Überhälter zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Um die neu angepflanzten Gehölze vor Wildverbiss zu schützen, wird ein Wildschutzzaun errichtet, der nach erfolgreichem Anwuchs der Gehölze wieder restlos entfernt wird.

Die Knicks sind gemäß den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und der Biotopverordnung zu pflegen.

6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten und gesetzlich geschützten Knicks (SK) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Knicks sind gemäß den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und der Biotopverordnung zu pflegen.

6.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Geschützte Biotop

Am östlichen Rand des Plangebietes bzw. östlich des Plangebietes befindet sich ein Redder, welcher gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG ein geschütztes Biotop darstellt.

III HINWEISE

1 Artenschutz

Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (01. März bis 30. September, allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).

Bei Gebüschrodungen ist die „Maßnahme 1“ des „Haselmauspapiers (LLUR 2018) durchzuführen: Auf den Stock setzen im Herbst, Roden der Wurzeln erst ab Ende April.

2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

3 Denkmalschutz

Wennleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmals.

„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten betrifft die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4 Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400.

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzustellen.

5 Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist durch den Vorhabenträger eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 zu beauftragen, um die Einhaltung der Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz zu gewährleisten.

Die mit der bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Person muss über die notwendige Sach- und Fachkunde verfügen sowie diese nachweisen und die Person ist der unteren Bodenschutzbehörde vor Beginn der Bauphase zu nennen.

Die bodenkundliche Baubegleitung muss regelmäßig einmal pro Woche vor Ort sein und der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Bericht erstatten. Die dafür zu erstellenden Protokolle sollen den Stand der Arbeiten dokumentieren, festgestellte Mängel und deren Behebung darstellen und spätestens 2 Wochen nach der Begehung bei der unteren Bodenschutzbehörde vorliegen.

Vorab ist unter Beachtung der DIN 19639 ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

6 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Ratekau, Bäderstraße 19, 23628 Ratekau, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

IV PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke (Knick)

Bäume, alle 20,0 m

Hochstamm 2 x v., Stammumfang mind. 8/10 cm

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Schwarzleiche (*Alnus glutinosa*)

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Grau-Pappel (*Populus x canescens*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Hänge-Birke (*Betula pendula*)

Moor-Birke (*Betula pubescens*)

Zitterpappel (*Populus tremula*)

Silber-Weide (*Salix alba*)

Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)

Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

Sträucher

Sträucher/Heister 2 x v., 80-100 cm, Pflanzabstand 1,00 m in der Reihe; 0,75 m zwischen den Reihen

Hainbuche (*Carpinus avellana*)

Pflaumentöchter (*Euonymus europ.*)

Schneeball (*Viburnum opulus*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Faulbaum (*Frangula alnus*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Schlehendorn (*Prunus spinosa*)

Schw. Holunder (*Sabucus nigra*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt, Natur, Energie und Bauen vom 08.07.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“ am 25.07.2024 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung vom 02.08.2024 bis 16.08.2024 durchgeführt.

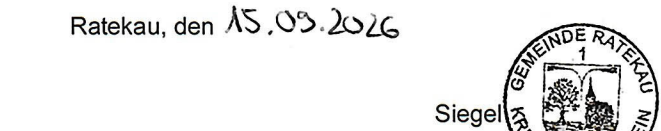
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 02.08.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen hat am 12.02.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung, die Fachgutachten und die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Vorhaben sowie der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe wurden in der Zeit vom 25.03.2026 bis 24.04.2026 auf der Internetseite „www.b-plan-service.de/bplanpool“ veröffentlicht. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung wurde zudem auf der Internetseite „www.ratekau.de“ eingestellt. Ergänzend wurden die Unterlagen in der Zeit vom 25.03.2026 bis 24.04.2026 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch und Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr, Dienstag von 9.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr, Donnerstag von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 15.30 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 17.03.2026 in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.02.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

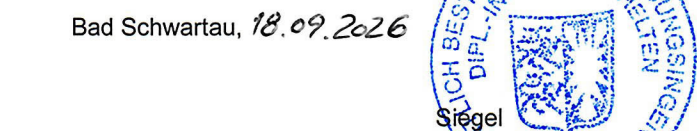
Ratekau, den 15.03.2026



Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 06.07.2026 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Schwartau, 18.09.2026



Öffentl. best. Verm.-Ing. (Heiten)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.06.2026 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 109, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.06.2026 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

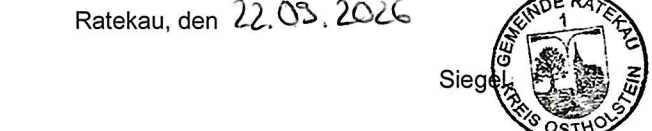
Ratekau, den 22.05.2026



Bürgermeister

10. Die Satzung der Gemeinde Ratekau über den Bebauungsplan Nr. 109, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratekau, den 22.05.2026

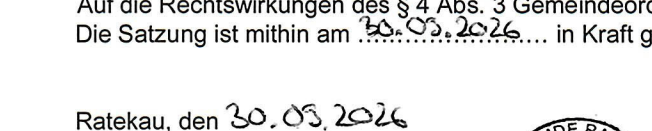


Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 109 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.03.2026, in der Ratekauer Nachrichten, ortsüblich bekannt gemacht worden; gleiches gilt für die Angabe der Internetadresse der Gemeinde Ratekau, unter der vorgenannte Unterlagen jederzeit und dauerhaft einsehbar sind. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mit dem am 23.03.2026 in Kraft getreten.

Ratekau, den 20.05.2026



Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.06.2026 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 109 für das Gebiet am südwestlichen Ortseingang von Offendorf, südlich der K15 (Seekamp) und westlich des Feldweges - Feuerwehr Offendorf -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Satzung der Gemeinde Ratekau über den Bebauungsplan Nr. 109

für das Gebiet am südwestlichen Ortseingang von Offendorf, südlich der K15 (Seekamp) und westlich des Feldweges - Feuerwehr Offendorf -

