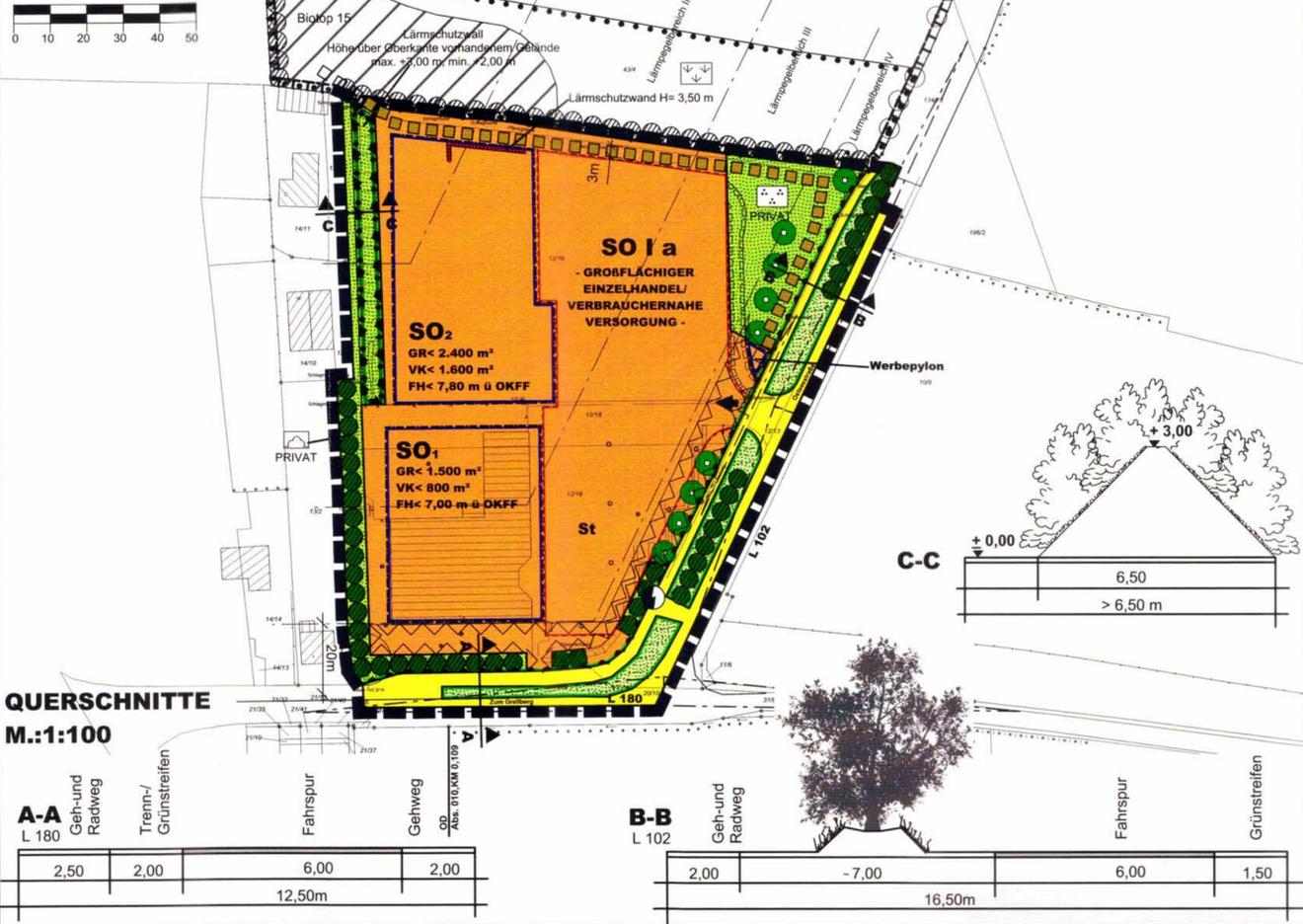


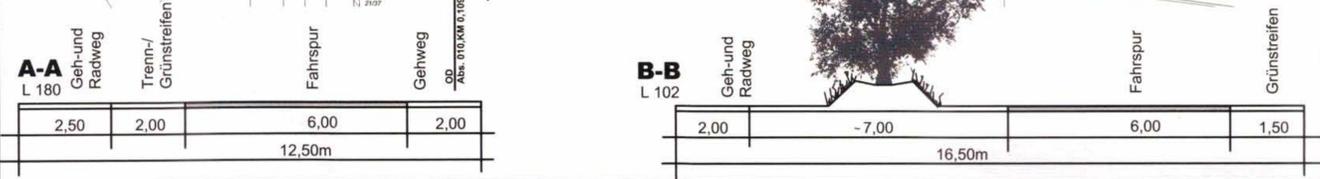
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



QUERSCHNITTE

M.:1:100



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

- I. FESTSETZUNGEN**
  - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB
  - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - VERKAUFSFLÄCHE § 11 BauNVO
  - GRUNDFLÄCHE § 16 BauNVO
  - FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN § 16 BauNVO
  - ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - ABWEICHENDE BAUWEISE § 22 und 23 BauNVO
  - BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
  - STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
  - VERKEHRSGRÜN
  - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
  - EINFAHRT/ AUSFAHRT
  - FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
  - ELEKTRIZITÄT
  - GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - GRÜNFLÄCHEN
  - PARKANLAGE
  - SCHUTZSTREIFEN
  - 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
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
  - ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
  - SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
  - St STELLPLÄTZE § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
  - LÄRMPEGELBEREICH/ ABGRENZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
  - LÄRMSCHUTZWAND § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
  - UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
  - UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- RECHTSGRUNDLAGEN** § 9 Abs. 7 BauGB
- MIT LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER BIOMASSE ENERGIE VERSORUNG LUSCHENDORF ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DES RETTUNGSWESEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- SICHTDREIECKE
- KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN**
- ANBAUFREIE ZONE - 20 m ZUR LANDESSTRASSE- § 29 StrWG
- ORTSDURCHFARTSGRENZEN § 4 Abs. 1 StrWG
- VORHANDENE KNICKS § 21 LNatSchG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
  - 1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET -GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL / VERBRAUCHERNAHE VERSORUNG-** (§ 11 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO)
    - (1) Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Einzelhandelsbetrieben zur verbrauchernehen Versorgung der Bevölkerung mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 2.400 m².
    - (2) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 1 sind zulässig: Dienstleistungsbetriebe wie Freie Berufe, Apotheke, Friseur, Schuhmacher, Schlüsseldienst, Floristik sowie Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Für die Einzelhandelsbetriebe ist eine maximale Verkaufsfläche von bis zu 800m² zulässig, mit den Kernsortimenten
      - Nahrungsmittel und Genussmittel
      - Gesundheit und Körperpflege.
    - (3) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 2 sind zulässig: Ein Vollsortimenter/ großflächiger Einzelhandelsbetrieb bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche mit den Kernsortimenten
      - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backshop, Getränkemarkt)
      - Gesundheit und Körperpflege.
    - (4) Die Summe der in Absatz 1 genannten Verkaufsfläche darf nicht überschritten werden.
  - 1.2 NEBENANLAGEN** (§ 14 Abs. 1 BauNVO i.V. mit § 84 LBO)
    - Untergeordnete Nebenanlagen - einschließlich Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Bezugspunkt für die Gesamthöhe der Werbeanlage ist die Mitte der Oberkante der Stellplatzanlage im Plangebiet.
- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
    - Bauliche Anlagen dürfen mit der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäuseite, nicht höher als 0,6 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Oberkante der Stellplatzanlage im Plangebiet.
  - 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
    - Die zulässigen Grundflächen im Sondergebiet dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 200 % und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,90 überschritten werden.
- 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 22-23 BauNVO)
  - 3.1 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.
- 4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - Das Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen von Fahrbandrand Oberkante, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrband nicht überschreiten.
- 5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
  - 5.1 FASSADEN**
    - Ausgenommen der stellplatzseitigen Fassaden und der nördlichen Fassade im SO 2, sind fensterlose Fassadenteile ab 10 m Länge zu begrünen.
- 6. IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - 6.1** Innerhalb des Plangebietes sind die Lärmpegelbereich III - II zu beachten. Es sind gemäß § 9 (1) 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume in Gebäuden müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen: (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989)
 

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume
LPB III	erf.R'w,res= 35dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf.R'w,res ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

- 7. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Das anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet zu versickern.

**Hinweis:** DIN-Vorschriften / technische Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Rathaus der Gemeinde Ratekau, Bäderstraße 19, 23626 Ratekau, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.03.2015 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 5 für das Gebiet in Pansdorf, östlich der Bebauung Fünfhausen, nördlich der L 180 "Zum Grellberg", westlich der L 102 "Ostseestraße" und südlich eines vorhandenen Gewerbegebietes, 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 06.03.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" am 09.04.2014.
  2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 17.04.2014 bis zum 02.05.2014 durchgeführt.
  3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 17.04.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  4. Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen hat am 04.09.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.09.2014 bis zum 23.10.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" am 12.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
  6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 22.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Ratekau, den **18. MAI 2015**
- Der katastermäßige Bestand am 24.04.2015 sowie die städtebaulichen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Ahrensburg, den **05.05.15**
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.12.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. 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 14.01.2015 bis 28.01.2015 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. 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 Auflegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.01.2015 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" ortsüblich bekannt gemacht. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.03.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.03.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Ratekau, den **18. MAI 2015**
- Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 **22. MAI 2015** 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 **23. MAI 2015** kraft getreten.
- Ratekau, den **23. MAI 2015**

**SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5**

für das Gebiet in Pansdorf, östlich der Bebauung Fünfhausen, nördlich der L 180 "Zum Grellberg", westlich der L 102 " Ostseestraße" und südlich eines vorhandenen Gewerbegebietes.

**ÜBERSICHTSPLAN**

M 1: 5.000  
Stand: 26. März 2015

