

# BEBAUUNGSPLAN NR. 106 DER GEMEINDE RATEKAU

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

### M.: 1:1000



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2023

### I. FESTSETZUNGEN

**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

**0,3** GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß  
**II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß  
**GH ≤ 35m ü.NHN** MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

**o** OFFENE BAUWEISE

**—** BAUGRENZE

### FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

**■** FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

**□** SOZIALEN ZWECKEN DIENTE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

### VERKEHRSFLÄCHEN

**—** STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

**■** STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

**●** ERHALTUNG VON BÄUMEN

### SONSTIGE PLANZEICHEN

**■** MIT GEH.- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

**■** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN (SIEHE TEXTZIFFER 5)

### II. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

**---** WALDSCHUTZSTREIFEN

### III. KENNZEICHNUNGEN

**■** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN,DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

### RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§§ 1 - 11 BauNVO

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20,  
25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 24 LWaldG

§ 9 Abs. 5 BauGB

### IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

**□** VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN  
**—** GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE  
**—** FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN  
**—** HÖHENPUNKTE

### HINWEISE

(1) Die Vorschriften des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten, siehe Ziffer 6.2.4 der Begründung (Bauzeitenregelung, Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse, insektenfreundliche Beleuchtung)  
(2) 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.

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2023

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

#### 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 4 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.  
(2) Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen)) unzulässig.

### 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) Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen dürfen im Bereich der rückwärtigen Bebauung der Schulstraße durch die Anlagen des § 19 Abs.4 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden.  
(2) Die festgesetzte Grundflächenzahl für Terrassen und Balkone gem. § 16 Abs. 5 BauNVO insgesamt um bis zu 20 % überschritten.

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

#### 3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

Außenterrassen und Balkone sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

### 4. GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBAUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

### 5. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Werden im Bereich der untenstehenden Abbildung A schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel (La) für das von der Festsetzung betroffene Baufeld können der untenstehenden Abbildung A entnommen werden.  
(2) Für einen Außenbereich einer Wohnung (Terrassen, Balkone) im Bereich des in der untenstehenden Abbildung B des mit (A) gekennzeichneten Baufeldes ist entweder durch Orientierung an der der Schienenstrecke / Straße Am Bahnhof abgewandten Gebäudesseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schirmwände, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder schützend angeordnete Gebäude sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass auf dem /in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 58 dB(A) erreicht wird.  
(3) Werden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 in dem in der untenstehenden Abbildung C mit (B) gekennzeichneten Bereich errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlafzimmern durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden, sofern eine Fensterbelüftung nicht über eine vollständig der Schienenstrecke / Straße Am Bahnhof abgewandten Gebäudesseite erfolgen kann. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.  
(4) Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

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

Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)

#### 7.1 EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen zur Verkehrsfläche sind nur als lebende Hecke aus heimischen Laubgehölzen bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Mauern sind auf eine Höhe von 70 cm zu begrenzen. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun bis zu 1,20 m Höhe gesetzt werden. Zäune zu Straßen und Wegen sind nur mehr als 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückversetzt zulässig. Gabionenwände und Kunststoffflechtwände bzw. Kunststoffflechtungen in Zäunen sind unzulässig.

#### 7.2 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN

Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie 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.

### 8. STELLPLÄTZE (§ 86 LBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten.

Abbildung A zu Textziffer 5, 1. Absatz  
maßgebliche Außenlärmpegel (La) in dB

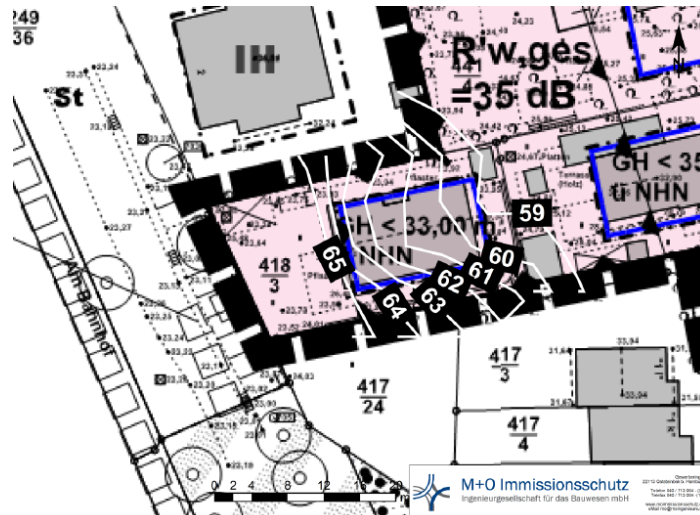


Abbildung B zu Textziffer 5, 2. Absatz  
Schallschutzanforderungen für Außenbereiche

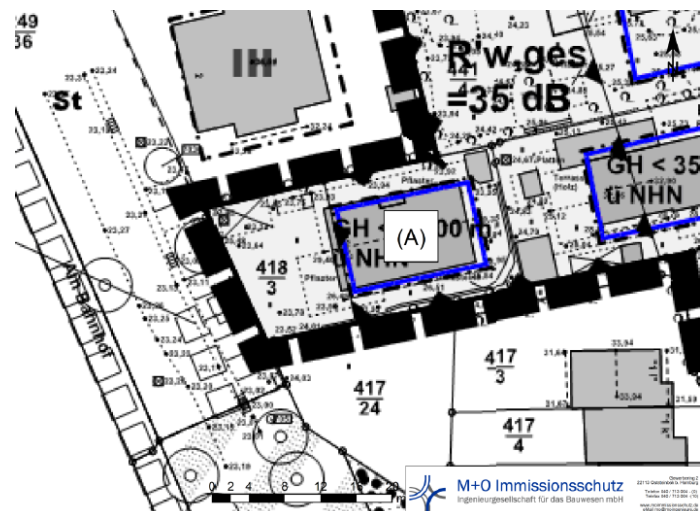
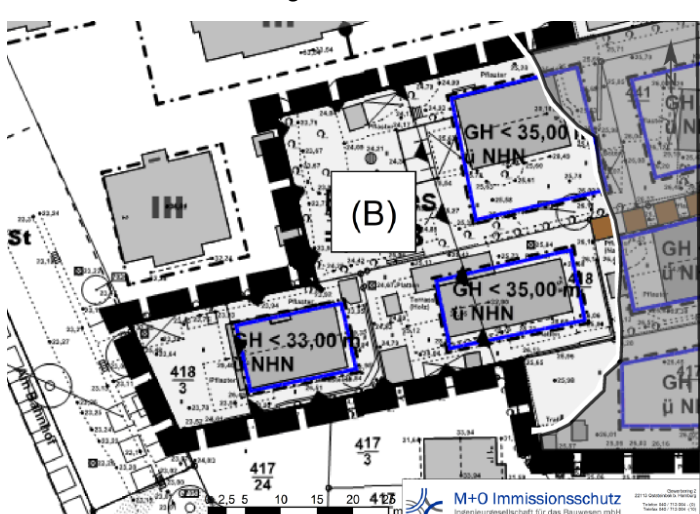


Abbildung C zu Textziffer 5, 3. Absatz

Bereich mit Anforderungen an den Luftwechsel in Schlafräumen



Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremerskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plb-oh.de



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 106 der Gemeinde Ratekau für ein Gebiet in Pansdorf, westlich der Schulstraße, ungerade Hausnummern 3 bis 21, und Am Ehrenmal, ungerade Hausnummer 1 bis 9, 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 xx.xx.xxxx.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ am xx.xx.xxxx.
- Auf Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Natur, Energie und Bauen vom xx.xx.xxxx wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13b BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- 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 xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen hat am xx.xx.xxxx 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 xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx 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 xx.xx.xxxx 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 auszulegenden Unterlagen wurden unter www.ratekau.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 xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ratekau, den ..... Siegel (Thomas Keller) -Bürgermeister-  
Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bebauungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.  
Kiel, den ..... Siegel (Müller) -Öffentl. best. Verm.-Ing.-  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx 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 xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx 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 erneut öffentlich ausgelegt. (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 Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Ratekau unter www.ratekau.de ins Internet eingestellt; oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx zur Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

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

## SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU

### ÜBER DEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 106

für ein Gebiet in Pansdorf, westlich der Schulstraße, ungerade Hausnummern 3 bis 21, und Am Ehrenmal, ungerade Hausnummer 1 bis 9

ENTWURF

### ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 8. Juli 2024

