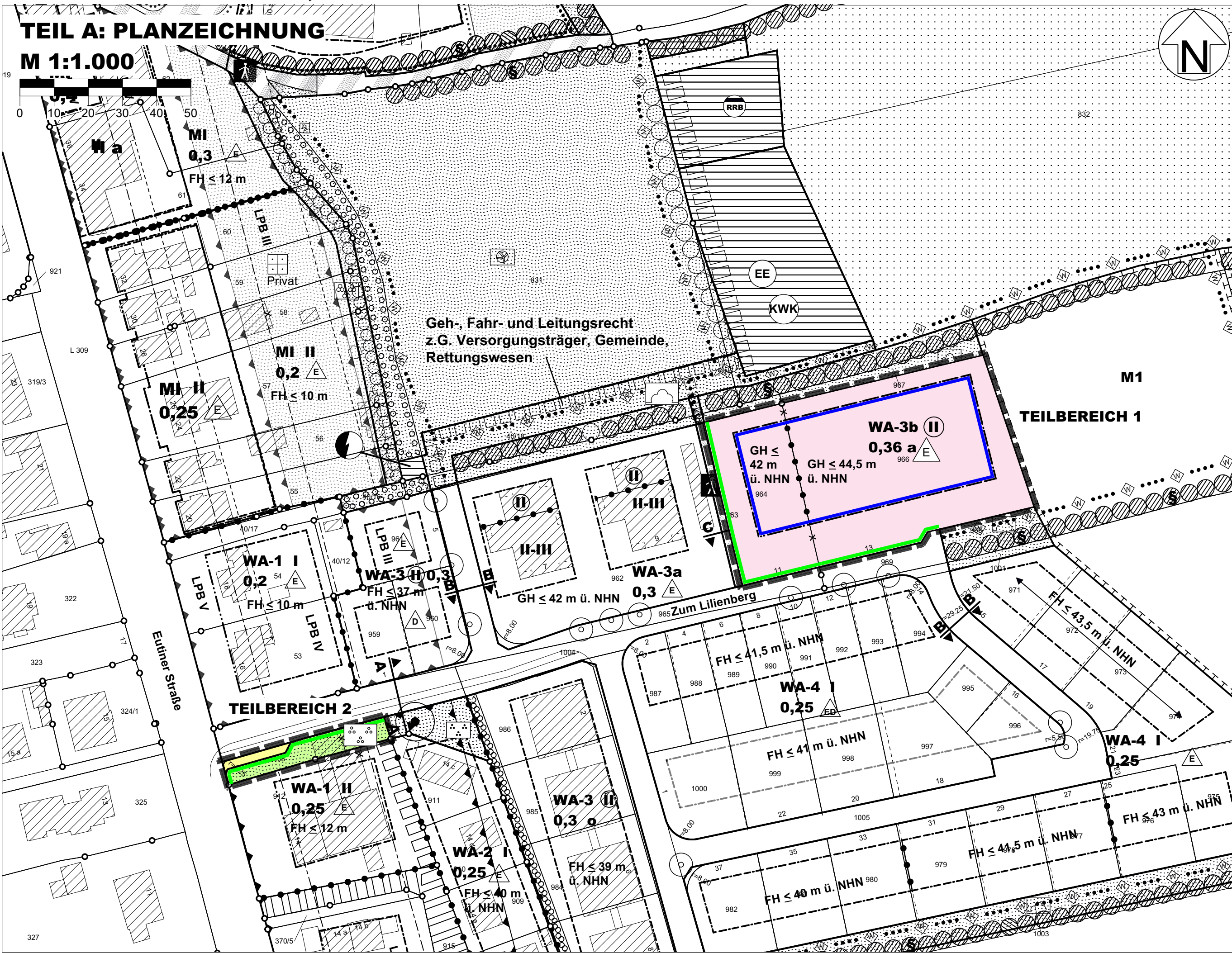


BEBAUUNGSPLAN NR. 69, 3. ÄNDERUNG DER GEMEINDE RATEKAU



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO von 2023

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

GRUNDSTÜCKZUFahrTEN (§ 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.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx 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**
- 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.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am xx.xx.xxxx sowie als Auslegung in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx 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 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 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung 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 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 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 und www.b-planservices.de/ b-server/Ratekau/Karte 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 -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.		
Bad Schwartau, den	Siegel	(Helten) - 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 Veröffentlichung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet unter www.ratekau.de und www.b-planservices.de/b-server/Ratekau/Karte und im zentralen Internetportal des Landes erneut veröffentlicht. Die erneute Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist 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 wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der erneuten Veröffentlichung im Internet lagen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.		
Ratekau, den	Siegel	(Thomas Keller) -Bürgermeister-
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.		
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.		
Ratekau, den	Siegel	(Thomas Keller) -Bürgermeister-
12. 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 durch Abdruck eines Hinweises 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 mitnithin am in Kraft getreten.		
Ratekau, den	Siegel	(Thomas Keller) -Bürgermeister-

**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: 8. Juli 2024

