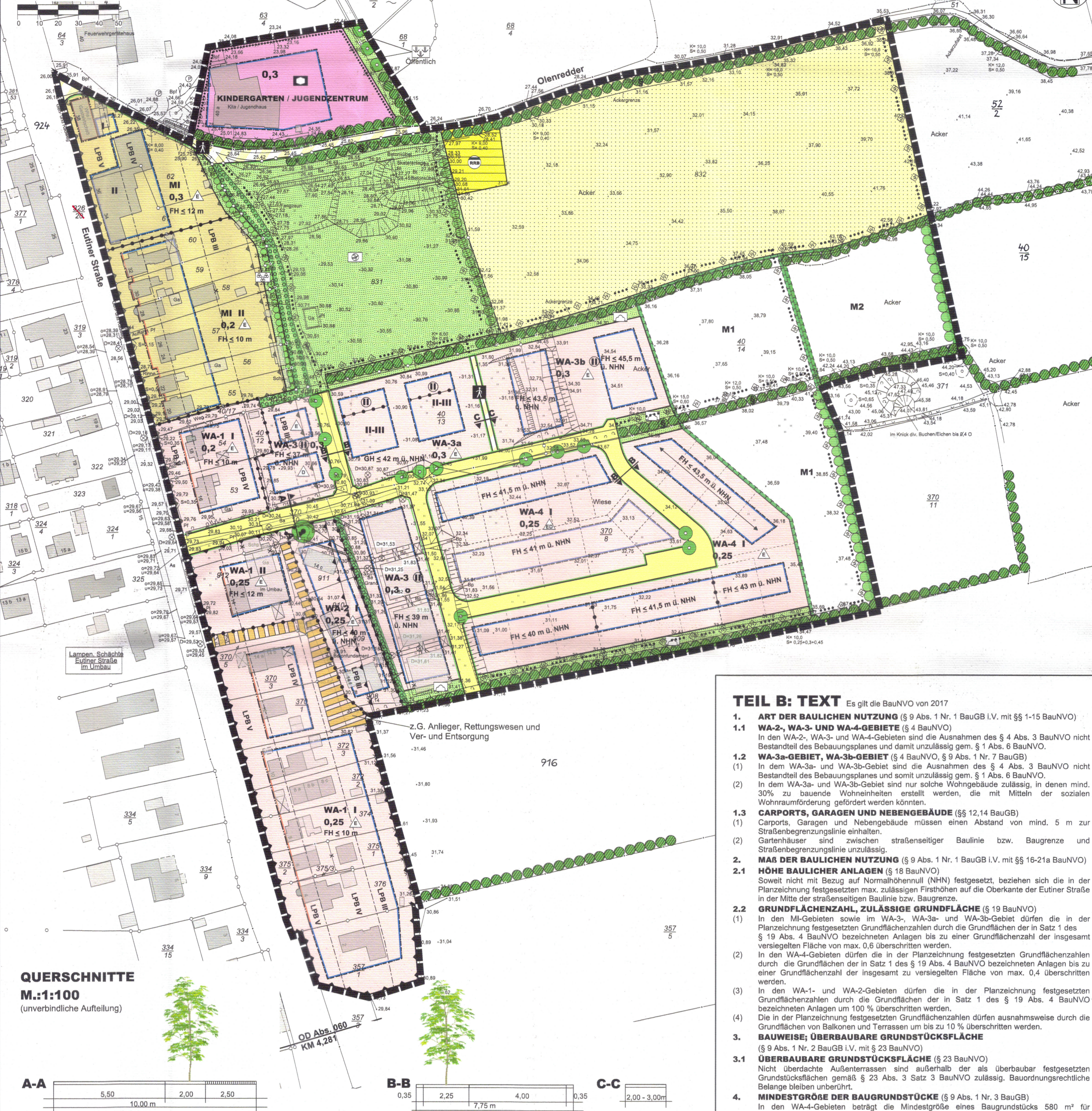


**BEBAUUNGSPLAN NR. 69, 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER GEMEINDE RATEKAU**

**TEIL A: PLANZEICHNUNG**

M.: 1:1000



**QUERSCHNITTE**

M.: 1:100  
(unverbindliche Aufteilung)



**PLANZEICHEN**

Es gilt die BauNVO 2017

<b>I. FESTSETZUNGEN</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD</b>
<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	§ 9 Abs. 7 BauGB	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	<b>FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT</b>
<b>WA</b>	§§ 1-11 BauNVO	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB
<b>MI</b>	§ 6 BauNVO	<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>
<b>MAS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>0,3</b>	§ 16 BauNVO	<b>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>
<b>II</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
<b>III</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
<b>II-III</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>FH ≤ 12 m</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
<b>u.NHN</b>		
<b>GH ≤ 40 m</b>		
<b>u.NHN</b>		
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	<b>UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSCHUTZGESETZES</b>
<b>OFFENE BAUWEISE</b>	§§ 22 und 23 BauNVO	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG</b>		<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>
<b>NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG</b>		§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO
<b>BAULINIE</b>		§ 1, 16 BauNVO
<b>BAUGRENZE</b>		
<b>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>
<b>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF</b>		VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
<b>SOZIALE ZWECKE DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN KINDERGARTEN / JUGENDZENTRUM</b>		ZUKUNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
		VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	FLURSTÜCKSBEGINNUNGEN
<b>STRAßENBEGRENZUNGSLINIE</b>		MÖGLICHE BAUMSTANDORTE
<b>STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN</b>		MÖGLICHE WEGEFÜHRUNGEN
<b>VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG</b>		<b>III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN</b>
<b>FUSWEG</b>		VORHANDENE KNICKS
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB	§ 21 NatSchG
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN</b>		§ 30 NatSchG
<b>ABWASSER (REGENRÜCKHALTE- / KLÄRBECKEN)</b>		
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		
<b>ÖFFENTLICHE KNICKSCHUTZSTREIFEN</b>		
<b>ÖFFENTLICHE SPIEL-, SPORT- UND FREIZEITANLAGEN</b>		
<b>PRIVATE PFLANZFLÄCHEN</b>		

**HINWEIS**  
Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Ratekau, Bäckerstraße 19, 23626 Ratekau, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

**FORTSETZUNG TEIL B: TEXT** Es gilt die BauNVO von 2017

- Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schallleistungsmaß  $R_{w,ges}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen des 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.
  - Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafzimmern und Kinderzimmern ist in den Lärmpegelbereichen V und IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Eutiner Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
  - Im Zusammenhang mit Neu-, Ersatz-, An- und Umbauvorhaben im Bereich der ersten Grundstücksreihe an der Eutiner Straße sind Außenbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, Dachterrassen) an den westlichen, nördlichen und südlichen Gebäudeseiten nur dann zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der nach der Anlage 1 zur 16. BImSchV in der jeweils geltenden Fassung berechnete Beurteilungspegel mittels Errichtung von Wänden, Verglasungen oder sonstigen baulichen Umschließungen am Tag nicht über den gebietsbezogenen Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmverordnung (16. BImSchV), Ausgabe 1990, liegt.
  - Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes sowie die Raumnutzungen nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.
- 10. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)
- 10.1 DÄCHER DER HAUPTGEBÄUDE**
- 10.1.1 MI-Gebiete, WA-1-, WA-2-, WA-3- und WA-3b-Gebiete**
- (1) Zulässig sind gleichmäßig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15°. Die Dachneigung ist mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Materialien vorzunehmen. Gründächer sind zulässig. Glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind davon ausgenommen.
- 10.1.2 WA-3a-Gebiet**
- Für die Dachneigung geneigter Dächer sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Gründächer sind zulässig. Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu begrünen. Spiegelnde und glänzende Materialien für die Dachneigung sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind davon ausgenommen.
- 10.1.3 WA-4-Gebiete**
- Zulässig sind gleichmäßig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 25°. Die Dachneigung ist mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Materialien vorzunehmen. Gründächer sind zulässig. Glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind davon ausgenommen.
- 10.2 GARAGEN, CARPORTS**
- Garagen und Carports sind der Außenwandgestaltung der Hauptbaukörper anzupassen oder in Holz auszuführen. Es sind ausschließlich Dächer mit regionaltypischer Befanzung zulässig.
- 10.3 STELLPLÄTZE**
- In den WA-4-Gebieten sind in Gebieten mit nur zulässiger Einzelhausbebauung je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze zu errichten.
- 10.4 VORGÄRTE**
- Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. Baulinie und Straßeneingangsfläche sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Garagen, Carports mit Zufahrten, Zuwegungen und Mülltonnenstandplätzen wasseraufnahmefähig zu gestalten und zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 i.V. mit dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird die Gemeinde Ratekau durch den Planungsausschuss der Gemeinde Ratekau, 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 23.07.2015.
  - Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ am 06.08.2015.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 03.08.2018 bis 24.08.2018 durchgeführt.
  - 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 23.07.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen hat am 03.09.2020 den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Gemeinde Ratekau für ein Gebiet in Pansdorf, östlich der Eutiner Straße (ehemaliges IGS-Gelände), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben vom 30.09.2020 bis 29.10.2020 während folgender Zeiten: Montag bis Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, Donnerstag 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 22.09.2020 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.ratekau.de und www.lub-planservice-server.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 29.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Ratekau, den 03.10.2021
- (Thomas Keller)  
-Bürgermeister-
- Ratekau, den 03.10.2021
- (Helmut best. Vern.-Ing.)  
-Öffentl. best. Vern.-Ing.-
- Ratekau, den 03.10.2021
- (Thomas Keller)  
-Bürgermeister-
- Ratekau, den 03.10.2021
- (Thomas Keller)  
-Bürgermeister-
- Ratekau, den 03.10.2021
- (Thomas Keller)  
-Bürgermeister-

**SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU**

**ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 69**

für ein Gebiet in Pansdorf, östlich der Eutiner Straße (ehemaliges IGS-Gelände)

**ÜBERSICHTSPLAN**

M 1: 5.000  
Stand: 10. Dezember 2020

