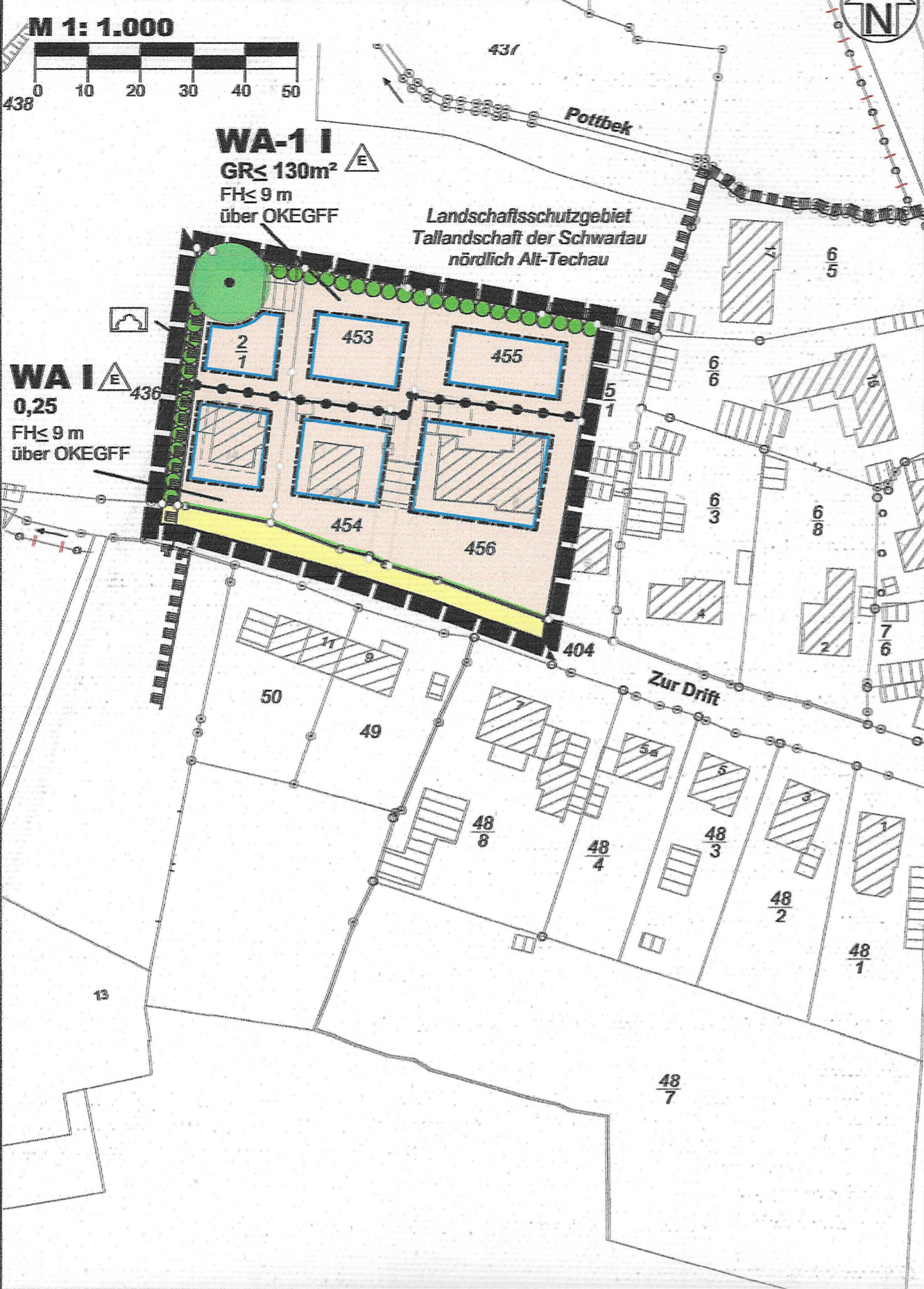


BEBAUUNGSPLAN NR. 99 DER GEMEINDE RATEKAU

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2021

- 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 im WA-1-Gebiet die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
 - (2) Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO sind im WA-1-Gebiet die in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nicht zulässig.
 - 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlage beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:

 - a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
 - b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,
 - c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
 - 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)

Im WA-Gebiet mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,5 zulässig gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.
 - 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Terrassen und Balkone sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 16 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 4. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke beträgt mind. 500 m².
 - 5. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.
 - 6. ANPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der in der Planzeichnung festgesetzte anzupflanzende Gehölzstreifen ist mind. 3 m breit mit standorttypischen regionaltypischen Laubgehölzen anzulegen.
 - 7. BAUGESTALTUNG** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
 - 7.1 DÄCHER**

Hauptbaukörper sind mit gleichwinklig geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 30-48° auszuführen. Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Materialien zu wählen. Spiegelnd glasierte Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.
 - 7.2 STELLPLÄTZE**

Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze zu errichten (§ 84 Abs. 8 LBO).
- HINWEIS ZUM ARTENSCHUTZ**

§ 39 BNatSchG ist zu beachten und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen.

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO (BauNutzungsverordnung) 2021

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,25 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16 BauNVO
GR ≤ 130m² MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE	
I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	
FH ≤ 9 m FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	
über OKEGFF ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PRIVATE GRÜNFLÄCHE	
GEHÖLZSTREIFEN	
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
ANPFLANZEN EINES GEHÖLZSTREIFENS	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	§ 15 LNatSchG
UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET "TALLANDSCHAFT DER SCHWARTAU NÖRDLICH ALT TECHAU")	

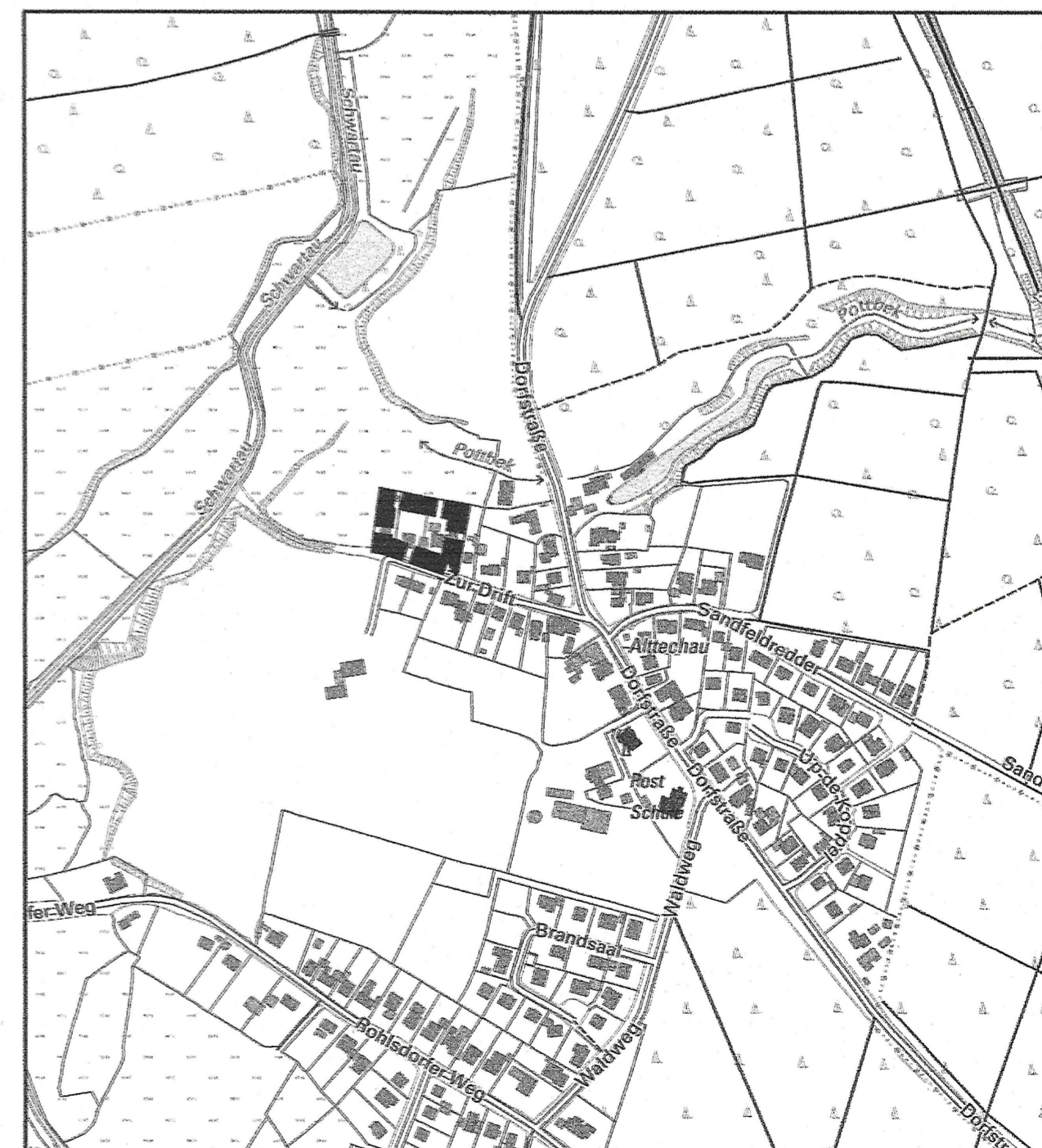
FORTSETZUNG VERFAHRENSVERMERKE

8. 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 21.12.2018 bis 11.01.2019 während folgenden 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 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13.12.2018 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die erneute Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.ratekau.de und www.b-plan-service.de ins Internet eingestellt.
9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 18.12.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
10. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.12.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
11. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung (Nr. 8) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.06.2022 bis 21.06.2022 während folgenden 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 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 31.05.2022 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die erneute Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.ratekau.de und www.b-plan-service.de ins Internet eingestellt.
12. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 13.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
13. Es wird bescheinigt, dass alle am 28.09.2022 im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Bad Schwartau, den 10.10.2022
 (Helten)
- Öffentl. best. Verm.-Ing.-
14. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.09.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
15. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.09.2022 als Satzungsbeschluss und die Begründung durch (erhobenen) Beschluss gebilligt.
Ratekau, den 25.10.2022
 (Thomas Keller)
- Bürgermeister-
16. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Ratekau, den 25.10.2022
 (Thomas Keller)
- Bürgermeister-
17. 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 23.10.2022 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ 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 (§ 24 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnungsverfahren) ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlin am 25.10.2022 in Kraft getreten.
Ratekau, den 25.10.2022
 (Thomas Keller)
- Bürgermeister-

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 99

für ein Gebiet in Techau, am westlichen Ortsrand, Zur Drift gerade Hausnummern 8-14

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000
Stand: 29. September 2022



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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.09.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 99 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Techau, am westlichen Ortsrand, Zur Drift gerade Hausnummern 8-14, 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 16.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ am 06.12.2017.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 14.12.2017 bis 04.01.2018 durchgeführt.
3. 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 04.12.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen hat am 22.02.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und die 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 14.03.2018 bis 16.04.2018 während folgender Zeiten: Montag, 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 06.03.2018 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-plan-service.de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 06.03.2018 und 08.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Ratekau, den 12.07.2018
 (Thomas Keller)
- Bürgermeister-
7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.07.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.