

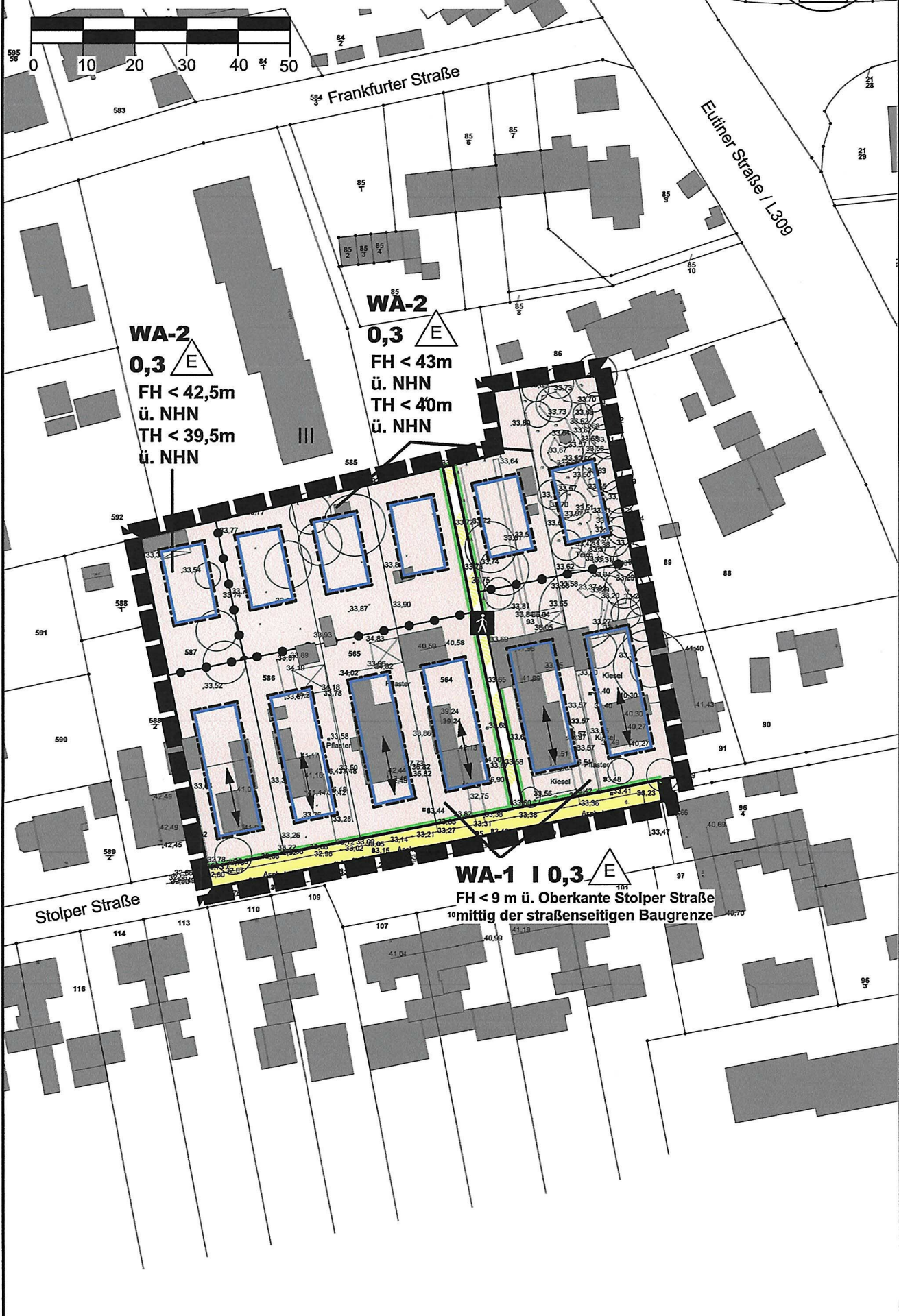
# BEBAUUNGSPLAN NR. 101 DER GEMEINDE RATEKAU

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



## TEIL A: PLANZEICHNUNG

### M.: 1:1000



## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2021

- 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 in den WA-Gebieten die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.  
(2) Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO sind in den WA-Gebieten die in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nicht zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)  
**2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)  
Soweit nicht mit Bezug auf die Oberkante der Stolper Straße in der Mitte der straßenseitigen Baugrenze festgesetzt, beziehen sich die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen und max. zulässigen Traufhöhen auf Normalhöhennull (NHN).  
**2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)  
Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,5 zulässig gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)  
**3.1 BEREICH DER BEBAUUNG IN ERSTER REIHE (WA-1)**  
(1) Das Dach ist als gleichwinkliges Satteldach mit einer Neigung von 45-55° auszubilden.  
(2) Für die Dacheindeckung sind nur Dachpfannen in Rotbraun, Braun- oder Anthrazitönen zulässig. Spiegelnd glasierte Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.  
**3.2 EINFRIEDUNGEN**  
Einfriedungen zu festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, ggf. in Kombination mit einem Zaun zulässig. Der Zaun ist dabei auf die innere Seite der Hecke zu setzen. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,5 m begrenzt. Gabionenwände und Kunststofflechwände bzw. Kunststofflechwandungen in Zäune sind unzulässig.  
**3.3 GARTEN**  
Nicht für zulässige Nutzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigte Freiflächen auf dem Baugrundstück sind wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.  
**3.4 STELLPLÄTZE**  
Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze zu errichten.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)  
**4.1 BEREICH DER BEBAUUNG IN ERSTER REIHE (WA-1)**  
(1) Das Dach ist als gleichwinkliges Satteldach mit einer Neigung von 45-55° auszubilden.  
(2) Für die Dacheindeckung sind nur Dachpfannen in Rotbraun, Braun- oder Anthrazitönen zulässig. Spiegelnd glasierte Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.  
**4.2 EINFRIEDUNGEN**  
Einfriedungen zu festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, ggf. in Kombination mit einem Zaun zulässig. Der Zaun ist dabei auf die innere Seite der Hecke zu setzen. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,5 m begrenzt. Gabionenwände und Kunststofflechwände bzw. Kunststofflechwandungen in Zäune sind unzulässig.  
**4.3 GARTEN**  
Nicht für zulässige Nutzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigte Freiflächen auf dem Baugrundstück sind wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.  
**4.4 STELLPLÄTZE**  
Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze zu errichten.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.04.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 101 der Gemeinde Ratekau für ein Gebiet in Pansdorf, Stolper Straße zwischen Kolberger Straße und Eutiner Straße, 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 08.09.2022.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ am 25.10.2022.
- Auf Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Natur, Energie und Bauen vom 08.09.2022 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen hat am 08.09.2022 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 02.11.2022 bis 01.12.2022 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Freitag 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr; Dienstag 09.00 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 25.10.2022 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](http://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 27.10.2022 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.  
Ratekau, den 14.05.2023 (Thomas Keller) -Bürgermeister-
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und rechtsstatistisch dargestellt sind.  
Kiel, den 15.05.2023 (Möller) -Öffentl. best. Verm.-Ing.-
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.04.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Ratekau, den 30.05.2023 (Thomas Keller) -Bürgermeister-
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 03.04.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
Ratekau, den 30.05.2023 (Thomas Keller) -Bürgermeister-
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Ratekau, den 30.05.2023 (Thomas Keller) -Bürgermeister-
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 31.05.2023 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ 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 BauGB (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit Wirkung vom 01.06.2023 in Kraft getreten.  
Ratekau, den 01.06.2023 (Thomas Keller) -Bürgermeister-

**Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk**  
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 101 der Gemeinde Ratekau übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Ratekau kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2021

### I. FESTSETZUNGEN

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES | § 9 Abs. 7 BauGB   |
|  | ART DER BAULICHEN NUTZUNG               | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br>§§ 1 - 11 BauNVO<br>§ 4 BauNVO |
|  | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG               | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br>§ 16 BauNVO                    |
|  | FH < 9m                                 | FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN                          |
|  | TH < 6 m                                | MAX. TRAUFGHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN                    |

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- |  |   |   |
|--|---|---|
|  | NUR EINZELHÄUSER IN OFFENER BAUWEISE ZULÄSSIG | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB<br>§§ 22 und 23 BauNVO |
|  | BAUGRENZE                                     |   |

### VERKEHRSFLÄCHEN

- |  |   |                         |
|--|---|-------------------------|
|  | STRAßENBEGRENZUNGSLINIE                   | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
|  | STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN                    |                         |
|  | VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG |                         |
|  | FUSSWEG                                   |                         |

### BAUGESTALTUNG

- |  |                    |                            |
|--|--------------------|----------------------------|
|  | HAUPTFIRSTRICHTUNG | § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO |
|--|--------------------|----------------------------|

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- |  |                                      |             |
|--|--------------------------------------|-------------|
|  | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG | § 16 BauNVO |
|--|--------------------------------------|-------------|

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
|  | VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN      |
|  | GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE |
|  | FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN          |
|  | HÖHENPUNKTE                      |
|  | SONSTIGE BÄUME                   |

## HINWEISE

- DIN-NORMEN/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 bereitgehalten.
- ARTENSCHUTZ**  
Es wird ausdrücklich auf § 44 BNatSchG verwiesen. Vor Abrissarbeiten jeglicher Art und Baumfällungen sind Begehungen erforderlich, um Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen auszuschließen. Bei Vorkommen sind Abbrucharbeiten in der Zeit von Februar bis November unzulässig; vor den Abriss- bzw. Rodungsarbeiten sind künstliche Ersatzquartiere (Fledermauskästen) zu installieren. Ebenso wird auf § 39 BNatSchG verwiesen. Grundsätzlich sind Gehölzentfernungen in der Zeit vom 1. März bis 30. September unzulässig.  
Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

## SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 101

Für ein Gebiet in Pansdorf, südlich der Frankfurter Straße, westlich der Eutiner Straße / L309 in der Stolper Straße Hausnummer 2a bis 12.

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 03. April 2023

