

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 103
DER GEMEINDE RATEKAU**

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



TEIL A: PLANZEICHNUNG

Bargkoppel



M.: 1:1000



PRÄAMBEL

Aufgrund der § 10 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2023 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103 der Gemeinde Ratekau für eine Fläche auf dem Golfplatz Oeverdiek, Gemarkung Luschendorfer Hof, westlich der Ortschaft Oeverdiek (Gemeinde Timmendorfer Strand), westlich Am Golfplatz Nr. 3, südöstlich des Hofes Oeverdiek -Greenkeeperhalle-, 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 10.03.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ am 21.04.2022.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 29.04.2022 bis 13.05.2022 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 19.04.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen hat am 09.03.2023 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 13.04.2023 bis 12.05.2023 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.04.2023 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 auszuliegenden 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 12.04.2023 + 13.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Ratekau, den 13.12.2023 (Thomas Keller) -Bürgermeister-
- Neumünster, den 14.12.2023 (Carsten de Vries) -Öffentl. best. Verm.-Ing.-
- Ratekau, den 15.01.2024 (Thomas Keller) -Bürgermeister-
- Ratekau, den 15.01.2024 (Thomas Keller) -Bürgermeister-
- Ratekau, den 17.01.2024 (Thomas Keller) -Bürgermeister-

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2023

I. FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES** § 9 Abs.7 BauGB
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS § 16 BauNVO
- GR** GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMASS
- GH ≤ 40 m ü. NHN** GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHNENULL
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
- BAUGRENZE**
- GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**
- GOLFPLATZ**

RECHTSGRUNDLAGEN

- 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
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER**
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN**
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN**

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- § KNICK** § 21 LNatSchG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2023

- ZULÄSSIGE NUTZUNGEN** (§ 12 BauGB)
Zulässig sind die Unterbringung des Fuhrparks und Lagerflächen für Betriebsmittel der Golfplatzunterhaltung einschließlich erforderlicher Nebenanlagen und Stellplätzen. Einzelheiten regelt der Durchführungsvertrag.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(1) Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Grundfläche darf für betriebserforderliche Lager- und Abstellflächen um max. 200 m² überschritten werden.
(2) Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Grundfläche darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 110 % überschritten werden.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Betriebserforderliche Lager- und Abstellflächen nach Ziffer 4. sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig.
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zusätzlich zu der Greenkeeperhalle sind im Plangebiet auch betriebserforderliche Lager- und Abstellflächen sowie Betriebsstellplätze zulässig.
- ANPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische regionaltypische Laubgehölze zu pflanzen. (Arten siehe Hinweis Ziffer 1)
- GESTALTUNG** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO)
(1) Stellplätze für PKW und ihre Zufahrt sind wasser- und luftdurchlässig auszuführen.
(2) Dachflächen, die nicht mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie versehen sind, sind zu begrünen.
(3) Wandflächen sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Anzupflanzen ist mind. 1 Rank- oder Kletterpflanze je 2 lfm. Bereiche mit Öffnungen (Fenster, Türen, Tore) sind ausgenommen. (Arten siehe Hinweis Ziffer 2)

HINWEISE

1. PFLANZLISTE ZU TEXTZIFFER 5.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crateagus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus avium	Vogelkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Prunus spinosa	Schlehe

2. PFLANZLISTE ZU TEXTZIFFER 6., ABS. 3

Kletter-Knöterich (Polygonum aubertii), Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium), Ussuri-Scheinrebe (Ampelopsis glandulosa), Waldrebe Clematis vitalba, Wilder Wein (Parthenocissus thicuspidata), Wildreben (Vitis vinifera)

3. ARTENSCHUTZ

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 Wasserflächen, 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 VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 103**

für eine Fläche auf dem Golfplatz Oeverdiek, Gemarkung Luschendorfer Hof, westlich der Ortschaft Oeverdiek (Gemeinde Timmendorfer Strand), westlich Am Golfplatz Nr. 3, südöstlich des Hofes Oeverdiek -Greenkeeperhalle-

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 14. Dezember 2023

