

# BEBAUUNGSPLAN NR. 77, NEUAUFSTELLUNG + ERGÄNZUNG DER GEMEINDE RATEKAU

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



## PRÄAMBEL

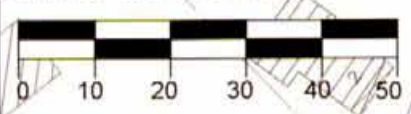
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.12.2013 folgende Satzung über die Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 77 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Warnsdorf, zwischen der Fuchsbergstraße, der Travemünder Straße und dem ehemaligen Hof Honhold, 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 17.09.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" am 07.06.2013 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 14.06.2013 bis zum 15.07.2013 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 10.06.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen hat am 15.08.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die wesentlich umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 08.10.2013 bis zum 08.11.2013 während folgender Zeiten: Montags, Mittwoch und Freitag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.30 Uhr bis 18.00 Uhr, Donnerstag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 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 geltend gemacht werden können, am 29.09.2013 in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe", ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 30.09.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am 20.01.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Ratekau, den 17.01.2014  
(Thomas Keller) - Bürgermeister -
- Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.11.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Bad Schwartau, den 05.02.2014  
(Stefan Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.12.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Ratekau, den 24.01.2014  
(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 24.01.2014  
(Thomas Keller) - Bürgermeister -
- Der Beschluss der Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde am 11.03.2014 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe" ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 11.03.2014 in Kraft getreten.  
Ratekau, den 11.03.2014  
(Thomas Keller) - Bürgermeister -

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000

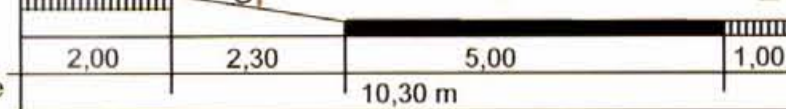


## QUERSCHNITTE

M.: 1:100

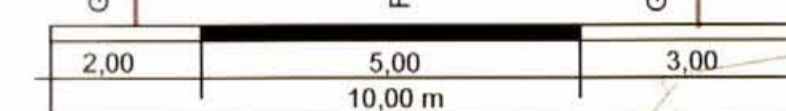
A-A

Fuchsbergstraße



B-B

Planstraße



## PLANZEICHEN

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 6 BauNVO
	MISCHGEBIETE	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16 BauNVO
	GRUNDFLÄCHENZAHL	
	GRUNDFLÄCHE	
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	
	TRAUFHÖHE ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSS-FERTIGFUßBODEN	
	FIRSTHÖHE ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSS-FERTIGFUßBODEN	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	BAUGRENZE	
	OFFENE BAUWEISE	
	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	VERKEHRSGRÜN	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGULIERUNGEN DES WASSERABFLUSSES	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	WASSERFLÄCHE, GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 21 LNatSchG
	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 VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON EINER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

## BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

15° - 45°	DACHNEIGUNG	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN	
	WASSERSCHONGEBIET	
	SICHTDREIECK	
	BESTEHENDER KNICK	§ 21 LNatSchG

## TEIL B: TEXT

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
  - MISCHGEBIET** (§ 6 BauNVO)
 

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführte Nutzung (Vergnügungstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
  - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
  - Die im MI\*-Gebiet festgesetzten Grundflächen können ausnahmsweise für nicht überdachte, gewerblich genutzte Terrassen um bis zu 200 m² nach § 16 Abs. 6 BauNVO überschritten werden.
  - Die im MI-0,3-Gebiet festgesetzten Grundflächen können ausnahmsweise für nicht überdachte, gewerblich genutzte Terrassen um bis zu 200 m² nach § 16 Abs. 6 BauNVO überschritten werden.
- GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
 

Die zulässigen Grundflächen im MI\*-Gebiet dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 70 % und bis zu einer Grundfläche der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 3.485 m² überschritten werden.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)
  - BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)
 

Abweichend von der offenen Bauweise sind bei festgesetzter abweichender Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.
  - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE** (§ 23 BauNVO)
 

Außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO ausnahmsweise gewerblich genutzte Außenterrassen zulässig. Der zulässige Umfang für die Außenterrassen entspricht Textziffer 2.1. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 

Das Sichtdreieck ist von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen vom Fahrbahnrand Oberkante, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 

Für Baumanpflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - zu verwenden.
- HÖHENLAGE** (§ 9 Abs. 2 BauNVO)
 

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen im MI\*-Gebiet darf nicht mehr als 0,20m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

## SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DIE NEUAUFSTELLUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 77

für das Gebiet in Warnsdorf, zwischen der Fuchsbergstraße, der Travemünder Straße und dem ehemaligen Hof Honhold

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000

Stand: 05. Dezember 2013

