

SATZUNG DER STADT REINFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 B

FÜR DEN BEREICH EICHBERGSTRASSE / ECKE BERGSTRASSE

TEIL B: TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 5 BauNVO

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24, Schutz vor Verkehrslärm – passive Schallschutzmaßnahmen

Im gesamten Plangeltungsbereich sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Der passive Schallschutz ist für genehmigungspflichtige An-, Um- und Neubauten baurechtlich bindend. Eine Pflicht zur Nachrüstung an Bestandsgebäuden besteht nicht.

Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989):

Räume in Wohnungen die zum Schlafen genutzt werden	Sonstige Aufenthaltsräume in Wohnungen
Lärmpegelbereich V mit erf. $R'_{w,res}$ in dB = 45 dB	Lärmpegelbereich III mit erf. $R'_{w,res}$ in dB = 35 dB

Für vollständig von der Bahnstrecke abgewandte Gebäudeseiten kann das erforderliche resultierende Schalldämm – Maß erf. $R'_{w,res}$ für Räume, die zum Schlafen genutzt werden, um 5 dB verringert werden.

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109.

In Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, sind Fenster und Außentüren mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete, Weise sichergestellt werden kann. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

II. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG

1. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

In den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die standorttypischen heimischen Bäume, Gehölze und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Hochstämme mit mind. 16cm StU und Sträucher der Qualität leichte Str. 2xv. zu verwenden.

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 In der als M 1 festgesetzten Fläche sind vorhandene Strauch- und Gehölzbereiche als Gesamtstruktur dauerhaft zu erhalten, fachgerechte Pflegemaßnahmen sind zulässig

2.2 In der mit M 2 bezeichneten, festgesetzten Fläche ist eine artenreiche Wiesenvegetation mit Einzelbäumen heimischer Baumarten (Qualität Hochstamm oder Solitär) herzustellen und extensiv durch max. zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Die vorhandenen Gehölzbereiche entlang des Lokfelder Damms und der Bischofsteicher Bek sind in ihrer Gesamtstruktur dauerhaft zu erhalten, fachgerechte Pflegemaßnahmen sind zulässig.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

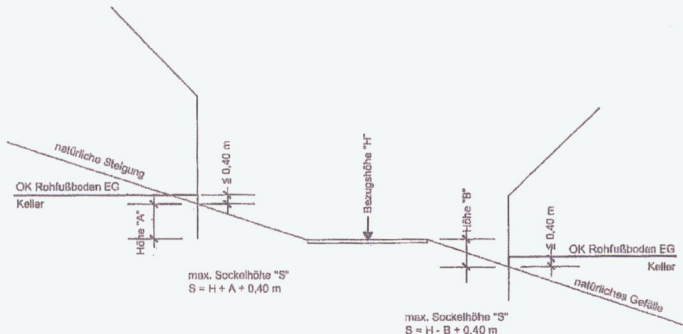
1. Sockelhöhe

1.1 Die Sockelhöhe (d. h. die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) darf maximal 0,40 m über der Bezugshöhe betragen.

1.2 Die Bezugshöhe ist:

- bei ebenem Gelände die mittlere Höhe der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstückes genutzten öffentlichen Verkehrsfläche. Bei Erschließung über eine private Erschließungsstraße gilt dies analog für die mittlere Höhe der Oberkante der privaten Verkehrsfläche;
- bei ansteigendem Gelände die mittlere Höhe der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstückes genutzten öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche zuzüglich des Maßes der natürlichen Steigung bis zur Mitte der nächsten Gebäudeseite (siehe Prinzipskizze);
- bei abfallendem Gelände die mittlere Höhe der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstückes genutzten öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche abzüglich des Maßes des natürlichen Gefälles bis zur Mitte der nächsten Gebäudeseite (siehe Prinzipskizze).

Prinzipskizze



2. Firsthöhe

2.1 Die Firsthöhe darf maximal 9,50 m betragen.

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Gebäude- und Straßenmitte.

2.2 Text 1.2 gilt entsprechend

IV. Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 B mit Ausnahme der Grundstücke Eichbergstraße 17 und 20 gelten die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung Teil B der Stadt Reinfeld (Holstein) in der Fassung der 2. Änderung, bekannt gemacht am 16.01.2008

Gemäß der Satzung des Gewässerpflegeverbandes Heilsau § 6 in Verbindung mit §§ 6, 33 WVG und §§ 44, 75 LWG darf ein Streifen von 7 m von der oberen Böschungskante nicht bebaut werden. Dieses gilt sowohl für die Mühlenau als auch für die Bischofsteicher Bek.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

 **WA** Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung


§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB


^{z.B.} 0,22 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO


○ Offene Bauweise

 Baulinie

 Baugrenze

Verkehrsflächen


§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

 Fußweg

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB


 **PRIVAT** Grünflächen, privat

Zweckbestimmung:

Gehölzstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

 Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung:

M1

Bezeichnung der Maßnahme, s. textl. Fests. Ziffer 2.1

M2

Bezeichnung der Maßnahme, s. textl. Fests. Ziffer 2.2



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB



Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung:

s. textl. Fests. Ziffer 2



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 13 B
§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 16 Abs. 5 BauNVO

Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Böschung

$\frac{51}{2}$

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Bäume



Vorhandene Flurstücksgrenze

Nachrichtliche Übernahmen

§ 5 Abs. 4 BauGB

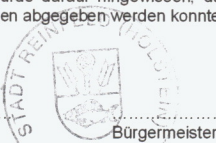
K

Einfaches Kulturdenkmal
§ 1 Abs. 2 DSchG

Verfahrensvermerke

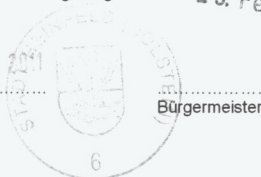
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses am 28.09.2006. Beschluss zur Durchführung als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB (Fassung 2007) durch den Stadtentwicklungsausschuss am 23.04.2007.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Stormanteil am 04.04.2008 erfolgt.
2. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses abgegeben. Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 14.04. bis einschl. 05.05.2008 die Möglichkeit, sich während der Dienststunden im Rathaus, Zimmer 11 oder 13, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern. Am 15.05.2008 wurde zusätzlich ein Informationsabend für die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.06.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.10.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit 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 14.12.2009 bis 15.01.2010 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 02.12.2009 in den Lübecker Nachrichten, Stormanteil ortsüblich bekannt gemacht.
6. 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 16.08. bis 27.08.2010 erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 04.08.2010 in den Lübecker Nachrichten, Stormanteil ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 30.11.2009 und 02.08.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Bei der Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

Reinfeld, den 25. Feb. 2011



8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.10.2009, am 27.04.2010 und 06.10.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ~~06.10.2010~~ als ^{gesetz} Satzungs beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

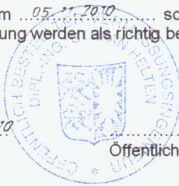
Reinfeld, den 25. Feb. 2011



10. Der katastermäßige Bestand am 05.11.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, den 17.12.2010

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



[Handwritten signature]

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Reinfeld, den 25. Feb 2011

Bürgermeister



[Handwritten signature]

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 18. März 2011 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Stormarnteil, ortsüblich 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 18. März 2011 in Kraft getreten.

Reinfeld, den 21. März 2011

Bürgermeister



[Handwritten signature]

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 23.02.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 b der Stadt Reinfeld, für das Gebiet „Eichbergstraße / Ecke Bergstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.