

# TEIL B □ TEXT

1. Die geschlossene Bauweise kann durch Passagen, überdachte Gänge und ähnliche Verbindungen als Ausnahme gem. § 31 BBauG unterbrochen werden.

2. Baugestalterische Festsetzungen für die Bereiche der geschlossenen Bebauung, die Parzelle 17/19 und den Neubau auf der Parzelle 17/3.

## 2.1 Baukörper

Die 2- und 3-geschossigen Baukörper sind in Gebäudeabschnitte mit Giebeln bis zu 12 m Breite zu gliedern.

Die Fassadengestaltung sollte deutlich voneinander abweichen. Traufen zu den Erschließungsflächen sind nur bei den Passagen und den 1-geschossigen Baukörpern in voller Länge zulässig. Traufen bei 2- und 3-geschossigen Baukörpern zu den Erschließungsflächen hin dürfen nicht länger als 1/3 der Giebelbreite sein. Bei 1-geschossiger Bebauung sind Dachneigungen von  $10^{\circ}$  -  $15^{\circ}$  vorzusehen.

Sockelhöhen dürfen bezogen auf die Oberkante Gehweg - 0,50 m nicht überschreiten, ausgenommen die Tiefgarage.

## 2.2 Dächer

Es sind nur Dächer mit einer symmetrischen Neigung zulässig. Dachloggien und Dachaufbauten sind nur bis 3 m Breite zulässig.

Die Brüstung der Dachloggien muß Teil des Daches sein. Die Breite aller Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten.

## 2.3 Fassaden

1. Die Wandfläche der Fassade ist als zusammenhängende oder senkrecht gegliederte Ebene auszubilden.

2. Vor- und zurückspringende Einzelbauteile sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m zulässig.

3. Kragplatten und Schutzdächer sind unzulässig.

## 2.4 Wandöffnungen

1. Es sind mit Ausnahme der Schaufensterzone stehende Formate zu verwenden. Das Verhältnis von Breite zu Höhe muß mindestens 1 zu 1,2 und darf höchstens 1 zu 3 betragen.

2. Öffnungen müssen allseitig von Wandflächen mit mindestens 0,50 m Breite umgeben sein.

## 2.5 Schaufenster

1. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.

2. Die Schaufensterzone muß aus der Fassade des einzelnen Gebäudes entwickelt werden und sich dieser unterordnen. Dies gilt für die Wahl von Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe.

3. Die Schaufenster dürfen nicht größer als  $4,00 \text{ m}^2$  sein. Die Breite der Einzelscheibe darf 30 % der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Stützen müssen mindestens 0,50 m breit sein. Größere Schaufenster sind in den Fußgängerpassagen zulässig.

4. Markisen sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen.

## 2.6 Material

1. Für die Fassaden ist überwiegend rotes oder braunes Ziegelmauerwerk zu verwenden. Putz, Beton, Kupfer und Holz sind bis zu Flächen von  $4 \text{ m}^2$  pro Gebäudeabschnitt  $\hat{=}$  Ziff. 21 Abs. 1 zulässig. Materialien mit glatter und / oder glänzender Oberfläche einschließlich Verkleidungen sowie Mauerwerkimitationen sind unzulässig.

2. Für die Fensterrahmen und Türen ist die Verwendung von blanken oder blankeloxierten Materialien unzulässig.

3. Dächer sind mit roten oder braunen Pfannen zu decken und in besonders begründeten Fällen mit anderen Farben und Materialien zulässig. Bei unter  $15^{\circ}$  geneigten Dächern sind andere Materialien in den Farben rot und braun zulässig. Für die im B-Plan ausgewiesenen Passagen sind Glasdächer vorzusehen.

## 2.7 Farben

Die Farben Rot, Braun und Weiß sollen dominieren.

Reines Schwarz oder sehr dunkle Farben ( Remissionswerte von 0 bis 15 ) sowie intensive monochrome Farben mit Leuchteffekt dürfen nicht verwendet werden.

## 2.8 Unterschiedlichkeit der Fassaden

Fassadenwiederholungen sind nicht zulässig.

Gliederungen benachbarter Gebäude müssen berücksichtigt werden.

## 2.9 Antennen

Fernseh- und Rundfunkantennen sind außerhalb der Gebäude nicht zulässig.

## 2.10 Werbeanlagen und Warenautomaten

1. Warenautomaten an den Fassaden sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen müssen in Form und Größe auf die Fassade und benachbarte Werbeanlagen abgestimmt werden.

3. Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht überschneiden. Sie sind auf das Erdgeschoß bis zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zu begrenzen. Es sind nur Werbeanlagen bis zu  $0,3 \text{ m}^2$  je lfdm. Frontlänge zulässig.

4. Die Gesamtfläche je Werbeanlage darf  $3 \text{ m}^2$  nicht überschreiten. Als Fläche gilt bei nicht rechteckiger Form das Rechteck, das die Anlage umschließt.

5. Nicht erlaubt sind:

a) Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht.

b) Leuchtwerbung in Leucht- und Reflexfarben.

c) Werbeanlagen in den Grünflächen, an Bäumen, Einfriedigungen, Straßenleuchten usw.

6. Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,50 m in die öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen.

Nasenschilder sind unzulässig, dies gilt nicht bei gestalteten handwerklich angefertigten Berufsschildern.

7. Plakatwerbung und Beschriftung auf Wandflächen, Werbeträgern und auf der Außen- oder Innenseite von Fensterflächen sind unzulässig. Bei Schaufenstern kann bis zu 1/4 der jeweiligen Fensterfläche für Werbezwecke genutzt werden.

3. Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Gebäude auf den Flurstücken 17/21, 17/17, 17/15, 294/14, 13/8, 13/9, 13/10, 13/11, 13/12, 13/40, 17/3 und 14/16 sind gemäß § 39 h Abs. 3, Nr. 1, BBauG von baugeschichtlicher Bedeutung. Sie prägen das örtliche Erscheinungsbild eines Teilbereiches der Bahnhofstraße und der Neuhöferstraße. Bei diesen überwiegend zweigeschossigen freistehenden Einzelgebäuden aus der Zeit kurz nach der Jahrhundertwende kann eine Genehmigung zum Abbruch, Umbau oder zur Änderung gemäß § 39 h Abs. 1 BBauG versagt werden. Gemäß § 39 h Abs. 3 BBauG darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt,

b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung erteilt die Baugenehmigungsbehörde (Untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde. ( § 39 h BBauG ).

4. Garagen und Pkw-Einstellplätze sind auf den Grundstücken der Friedrich-Ebert-Str. und Carl-Harz-Str. sowie im Kerngebiet auf den dafür festgesetzten Grundstücksteilen oder innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

5. Im Kerngebiet sind sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig. ( § 7 Abs. 7 BauNVo. ).

6. Die Wohnwege A, B, und C sind mit Pflasterbelag in Einzelflächen zu gestalten.

7. Nebenanlagen § 14 ( 1 ) BauNVo sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

# ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen

Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

## FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete
<b>MI</b>	Mischgebiete
<b>MK</b>	Kerngebiete

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG  
§ 4 BauNVO  
§ 6 BauNVO  
§ 7 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,8	Geschoßflächenzahl
z.B. 0,4	Grundflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. I-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstgrenze
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse zwingend

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG  
§ 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG  
§§ 22 und 23 BauNVO

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
	öffentliche Parkfläche
	Fußgängerbereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie f. Ablagerungen

 Transformator

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BBauG

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

 Anpflanzen von Bäumen

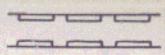
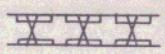
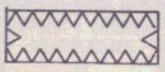
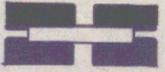
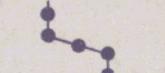
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG

Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

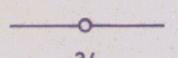
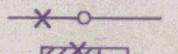
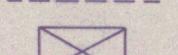
 zu erhaltendes Gebäude

§ 39h Abs. 1 BBauG

Sonstige Planzeichen

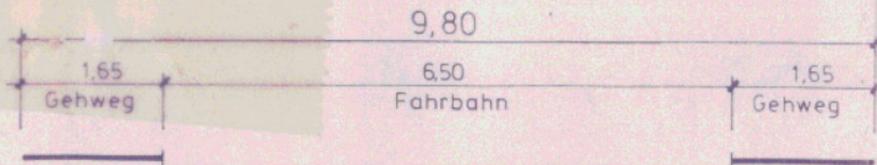
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG
GA	Garagen	
GST	Gemeinschaftsstellplätze	
GTGA	Gemeinschaftstiefgaragen	
	Stellplätze für Müllgefäße	
	Kinderspielplatz	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen z.G. der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
	mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen z.G. der Allgemeinheit	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG
	Grenze des fäumlichen Geltungsbereichs der 11. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BBauG
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten sowie Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

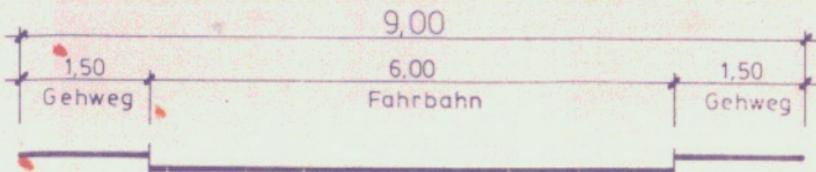
	vorh. Flurstücksgrenze
$\frac{34}{10}$	vorh. Flurstücksbezeichnung
	vorh. Gebäude
	künftig entfallende Grundstücksgrenzen
	künftig entfallende Gebäude
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze
	Passage
	Rampe
	Sichtdreieck

# STRASSENQUERSCHNITTE M. 1 : 100

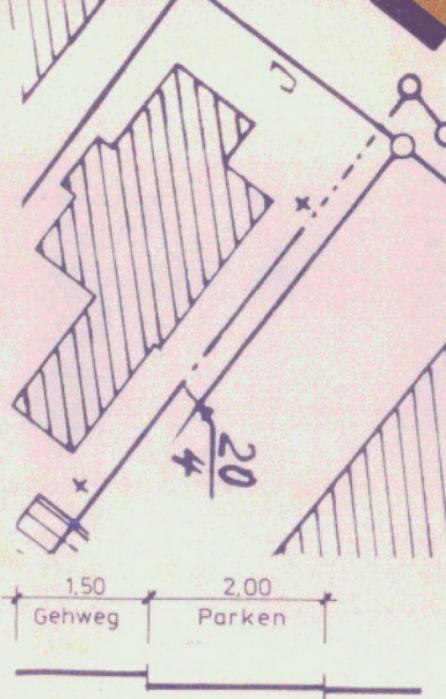
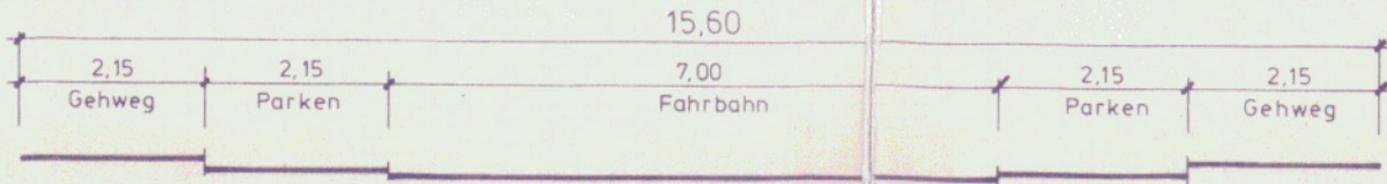
Neuhöfer Straße vorh.



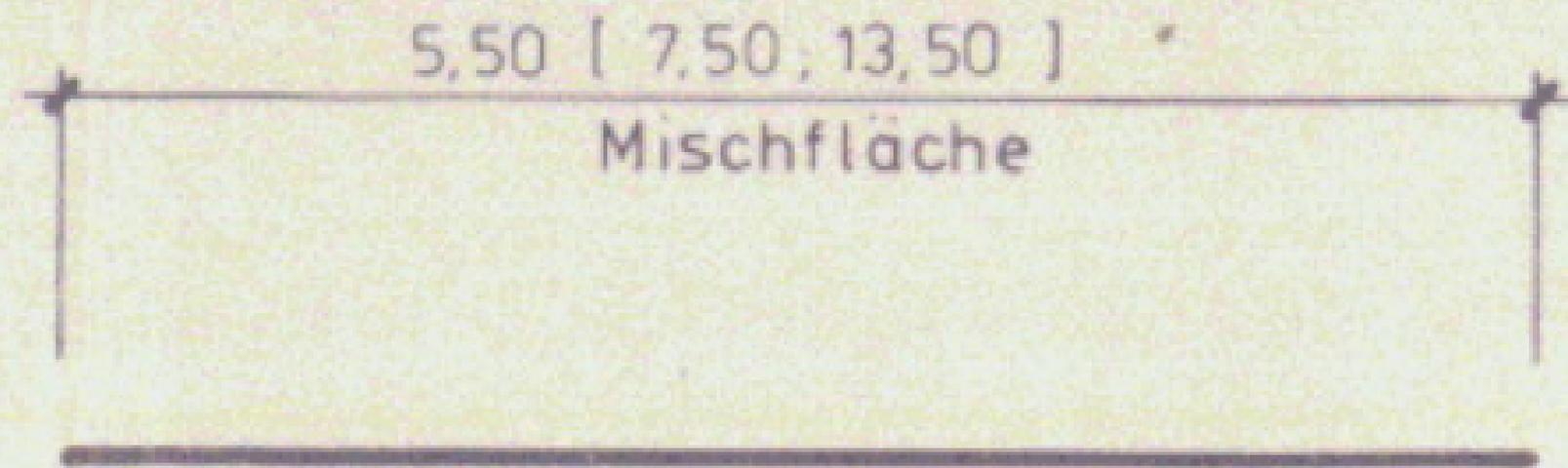
Friedrich-Ebert-Straße vorh.



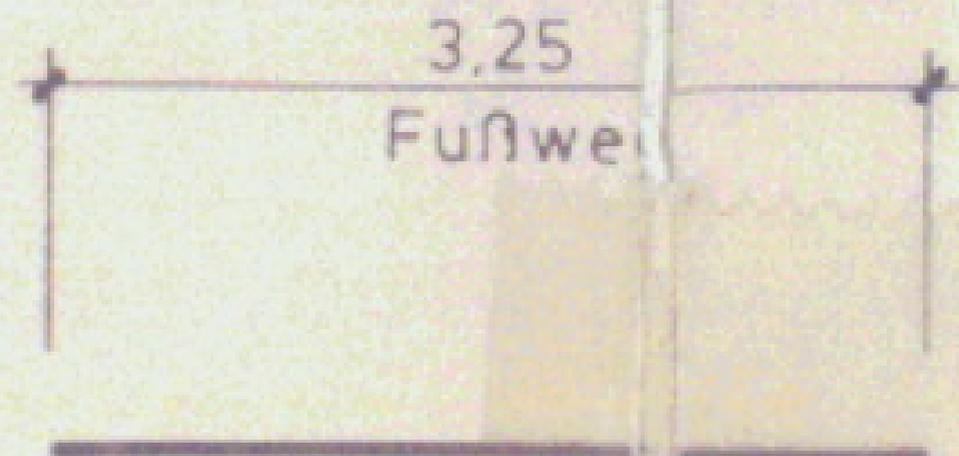
Bahnhofstraße vorh.



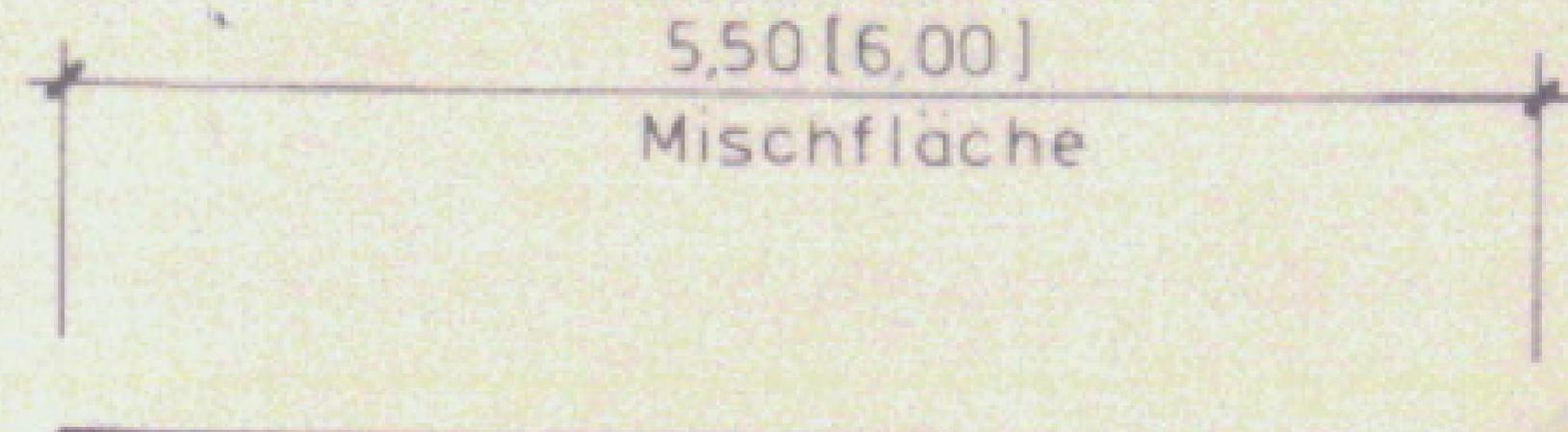
# STRASSE A



# WOHNWEG C



# WOHNWEG A, B



# SATZUNG DER STADT REINFELD (HOLSTEIN) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.13 - 11. ÄNDERUNG DER GELTUNGSBEREICH UMFASST : U. ERGÄNZUNG

DAS GEBIET ZWISCHEN CARL-HARZ-STRASSE, FRIEDRICH-EBERT-STRASSE, BAHNHOFSTRASSE UND NEUHÖFER STRASSE

Aufgrund des §10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), sowie des § 82 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 1983 (GVBl. S. 86)

wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom **15. DEZ. 1982** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 - 11. Änderung u. Ergänzung für das Gebiet zwischen Carl-Harz-Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Bahnhofstraße und Neuhöfer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom **29. APR. 1981**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und dem Stormarner Tageblatt am **8. OKT. 1982** und am **11. OKT. 1982** erfolgt.



Ort: Stadt Reinfeld (Holstein)  
Datum: **27. FEB. 1985**  
Bürgermeister *Allen*

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §2a Abs. 2 BBauG 1976/1979 ist am **29. MRZ. 1982** durchgeführt worden. / Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ~~29. MRZ. 1982~~ nach §2a Abs. 4 Nr. 2 BBauG 1976/1979 von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.



Ort: Stadt Reinfeld (Holstein)  
Datum: **27. FEB. 1985**  
Bürgermeister *Allen*

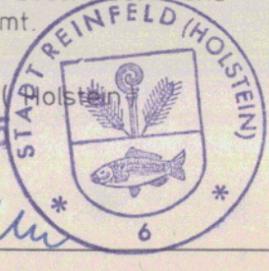
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **25. JUNI 1982** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ort: Stadt Reinfeld (Holstein)  
Datum: **27. FEB. 1985**  
Bürgermeister *Allen*



Die Stadtverordnetenversammlung hat am **6. OKT. 1982** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ort: Stadt Reinfeld (Holstein)  
Datum: **27. FEB. 1985**  
Bürgermeister *Allen*



Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **18. OKT. 1982** bis zum **19. NOV. 1982** während folgender Zeiten - Tägl. von 7.30 - 16.30 Uhr, Freitags von 7.30 - 13.00 Uhr - öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am **9. OKT. 1982** in den Lübecker Nachrichten und dem Stormarner Tageblatt am **8. OKT. 1982** ortsüblich bekannt gemacht worden.



Ort: Stadt Reinfeld (Holstein)  
Datum: **27. FEB. 1985**  
Bürgermeister *Allen*

Der katastermäßige Bestand am **25. OKT. 1983** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Katasteramt: Bad Oldesloe  
Datum: **19. JUNI 1984**  
Leiter des Katasteramtes  
**Oberreg. Vermessungsrat**



Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am **15. DEZ. 1982** entschieden. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Ort: Stadt Reinfeld (Holstein)  
Datum: **27. FEB. 1985**  
Bürgermeister *Allen*



Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **15. DEZ. 1982** von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom **15. DEZ. 1982** gebilligt.



Ort: Stadt Reinfeld (Holstein)  
Datum: **27. FEB. 1985**  
Bürgermeister *Allen*

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom **30. Mai 1985** -Az.: 61/12 - 62.061 (13-11) - mit Auflagen und Hinweisen - erteilt.

Ort: Stadt Reinfeld (Holstein)  
Datum: **19. MRZ. 1987**  
Bürgermeister *Allen*



Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom **6. Nov. 1985** + **11.6.86** erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Auflagenerfüllung wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom **18.4.86** + **11.2.87** -Az.: **61/12-62.061 (13-11)** - bestätigt.

Ort: Stadt Reinfeld (Holstein)  
Datum: **19. MRZ. 1987**  
Bürgermeister *Allen*



Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.



Ort: Stadt Reinfeld (Holstein)  
Datum: **19. MRZ. 1987**  
Bürgermeister *Allen*

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am **23. + 23. 87** ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen (§155 a Abs. 4 BBauG) sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BBauG) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am **27. MRZ. 1987** rechtsverbindlich geworden.



Ort: Stadt Reinfeld (Holstein)  
Datum: **30. MRZ. 1987**  
Bürgermeister *Allen*