

Stadt Reinfeld

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A - Lübecker Chaussee / Krögerkoppel -

Teil B - Text -

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Ausschluss von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)

- 1.1 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
- 1.2 Im Mischgebiet sind in den Teilen die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ – und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. In den übrigen Teilen des Mischgebietes werden Ausnahmen für die im Kapitel 1.2 Satz 1 genannten Einrichtungen ausgeschlossen.

2. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

In den von der Bebauung freizuhaltenen Sichtflächen an den Straßeneinmündungen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

3. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 3.1 In den in Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind bei Neubauten sowie Anbauten, Umbauten und Ersatzbauten Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989, mindestens folgenden Anforderungen genügen:

Lärmpegelbereich	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches	Büroräume
	erf. $R'_{w,res}$ in dB	erf. $R'_{w,res}$ in dB	erf. $R'_{w,res}$ in dB
III	40	35	30
IV	45	40	35

- 3.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. 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, Ausgabe 1989.
- 3.3 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen III und IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
- 3.4 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

II. Festsetzungen zur Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Erhaltungsgebote für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz sind bei Bäumen bis zu einem Stammumfang von 150 cm (= ca. 48 cm Stammdurchmesser), gemessen in 1 m Höhe, zwei Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen. Für jede weiteren angefangenen 50 cm Stammumfang des abgängigen Baumes ist je 1 weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.

Der jeweils 1. Ersatzbaum muss im direkten örtlichen Zusammenhang des abgängigen Baumes gepflanzt werden.

2. Erhaltungsgebote für Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

In der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein Ersatz erforderlich mit standorttypischen heimischen Arten.

Dabei sind als Ersatz für abgängige Bäume Hochstämme mit mind. 14 cm Stammumfang zu verwenden und als Ersatz für abgängige Gehölze sind Sträucher der Qualität „leichte Sträucher 2 x verpflanzt“ zu verwenden.

III. Hinweis

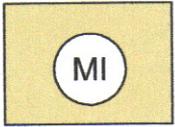
Für den Plangeltungsbereich gelten die Festsetzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld (Holstein).

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



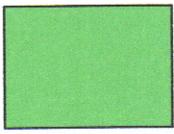
Baugrenze



Offene Bauweise

4. Grünflächen

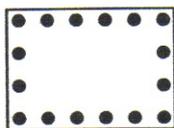
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Private Grünfläche

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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

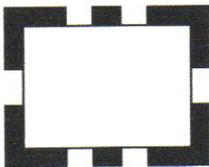


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Text II.2)



Baum erhalten (Text II.1)

6. Sonstige Planzeichen



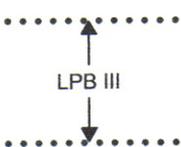
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Text I.2.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

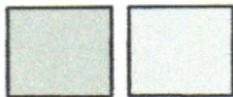


Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Text I.3.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

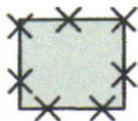


Lärmpegelbereich, z.B. LPB III (Text I.3.1)

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäude, Bestand



Gebäude, künftig fortfallend



Flurstückgrenze



Flurstückgrenze, künftig fortfallend

$\frac{2}{63}$

Flurstücknummern



Sichtdreieck



Eingemessener Baumbestand

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr vom 08.10.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Markt Bad Oldesloe am 23.04.2014 sowie am 22.04.2014 im Internet und durch Aushang vom 16.04.2014 bis zum 16.05.2014 erfolgt.

2. Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr vom 08.10.2013 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

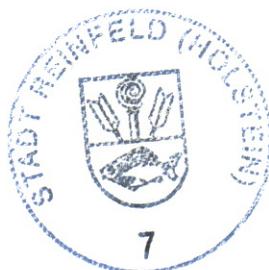
3. Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr vom 08.10.2013 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, gemäß § 4 Abs. 1 abgesehen.

4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr hat am 31.03.2014 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.05.2014 bis zum 06.06.2014 während der Dienststunden 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, im Markt Bad Oldesloe am 23.04.2014 sowie am 22.04.2014 im Internet und durch Aushang vom 16.04.2014 bis zum 16.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 22.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Reinfeld (H.), den **24. APR. 2015**



Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 02.04.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 13.04.2015



Öffentl. best. Vermessungsingenieur

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.10.2014 geprüft sowie den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

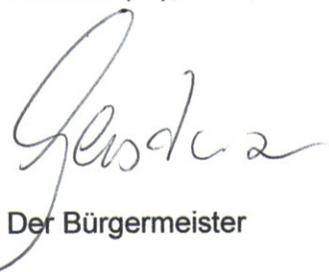
9. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.11.2014 bis zum 05.12.2014 erneut während der Dienststunden nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Dauer der Auslegung wurde gem. § 4 a Abs. 3 BauGB verkürzt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, im Markt Bad Oldesloe am 12.11.2014 sowie am 06.11.2014 im Internet und durch Aushang vom 05.11.2014 bis zum 08.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am 17.11.2014 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Frist zur Stellungnahme wurde gem. § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB verkürzt.

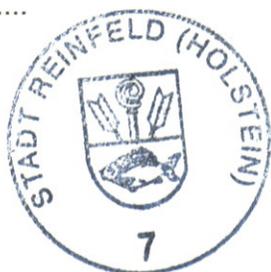
11. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.03.2015 erneut geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

12. Die Stadtvertretung hat die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.03.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinfeld (H.), den 24. APR. 2015



Der Bürgermeister

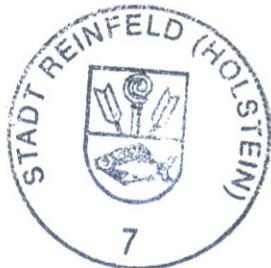


13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Reinfeld (H.), den 24. APR. 2015



Der Bürgermeister



14. Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A 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 ~~im Markt Bad Oldesloe sowie auf der Webseite der Stadt Reinfeld (H.), ortsüblich bekannt gemacht worden am~~

27. APR. 2015

Die Bekanntmachung erfolgte zusätzlich durch Aushang

von 27. APR. 2015

bis 06. MAI 2015

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 in Kraft getreten am

28. APR. 2015

Reinfeld (H.), den 17. MAI 2015



Der Bürgermeister

