

Satzung der Stadt Reinfeld (Holstein)

über die 4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 15C

"Im Weddern"

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (3) Nr. 3 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO

In dem Sondergebiet SO "Einzelhandelszentrum" sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:

- Ein Verbrauchermarkt inklusive Getränkemarkt mit maximal 3.500 m² Verkaufsfläche
- Shops mit insgesamt maximal 200 m² Verkaufsfläche zuzüglich der Erschließungsflächen (Mall). Die Verkaufsfläche eines Shops ist auf maximal 100 m² begrenzt.
- Handwerksnahe Dienstleistungsbetriebe (z.B. Schlüsseldienst), Handwerk, Gastronomie sowie Flächen für freie Berufe. Findet in den Betrieben Verkauf statt, werden die dafür in anspruch genommenen Flächen nicht auf die unter a.), b.) und d.) geregelten Verkaufsflächen angerechnet.
- Ein Discount-Markt bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m².
- Außerhalb der Gebäude sind überdachte Stellplätze und ein Werbepylon zulässig.
- Sozial- und Büroräume.
- Lagerräume

1.2 In dem sonstigen Sondergebiet "Einzelhandelszentrum" ist der Vertrieb der folgenden innenstadtrelevanten Warensortimente nur auf einem Verkaufsflächenanteil von maximal 10% der jeweiligen Einzelhandelseinrichtung und bis max. 100 m² pro Einzelsortiment zulässig:

- Bekleidung, Schuhe
- Geschenkartikel
- Bücher
- Spielwaren
- Schreibwaren/Bürobedarf
- Uhren Schmuck
- Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf
- Haushaltswaren
- Haushaltselektro-Kleingeräte
- Unterhaltungselektronik, Foto/Video
- Zoobedarf

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO i. V. m. § 19 (4) BauNVO

- Die maximale Grundfläche für die unter Ziffer 1.1 a.) bis c.) genannten zulässigen Nutzungen beträgt 7.000 m².
- Die maximale Grundfläche für die Nutzung unter Ziffer 1.1d.) beträgt 1.500 m².
- Die maximale Grundfläche der Stellplätze mit Fahrflächen (Ziffer 1.1e.) darf 17.000 m² nicht übersteigen.
- Die maximale Grundfläche für einen Werbepylon Ziffer 1.1e.) beträgt 10 m².

3. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die festgesetzte Firsthöhe als Höchstgrenze bezieht sich auf die mittlere Straßenhöhe des zugehörigen Straßenabschnittes der Straße "Im Weddern".

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Gestaltungsgrün' darf für maximal 3 Ein- und Ausfahrten sowie maximal 2 zusätzliche fußläufige Zuwegungen unterbrochen werden.

6. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in der nachstehenden Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche nach Tabelle 2 zu erhöhen oder zu mindern. Für im Lärmpegelbereich IV und V gelegene Gebäude gilt die von den maßgeblichen Lärmquellen (BAB A 1), BAB-Zubringer , B 75) abgewandten Gebäudeseiten jeweils ein um eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich.

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
erforderliches Schalldämm-Maß R_{w, res}

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a dB (A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä. [dB (A)]	Büroräume u. ä.
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Tabelle 2: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 1 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(w+F)}/S_G$

$S_{(w+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3

6.2 Eine Beleuchtung des Werbepylons durch himmelwärts gerichtete Scheinwerfer ist unzulässig.

7. Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB

7.1 Das in Teil A festgesetzte Anpflanzgebot mit der Zweckbestimmung ‚Naturnahe Strauchpflanzung‘ ist mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz auf 1,5 m²

Mindestpflanzqualität: 2xv Str., o.B., 100-150; v. Hei o.B. 125-150 oder gleichwertig

7.2 Geschlossene, fensterlose und ungliederte Fassaden ab einer Länge von 50 m sind mit Kletterpflanzen dauerhaft flächenhaft zu begrünen. Bei Abgängen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamtcharakter zu erzielen.

Mindestpflanzdichte: 5 Gehölze auf 10 lfdm Wandlänge

Mindestpflanzqualität: 2xv, Tb 60-100 oder gleichwertig

7.3 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist je hier angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Hiervon sind mind. 50 % der Bäume innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Sonstige innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Einzelbaumpflanzungen können soweit sie die folgenden Voraussetzungen erfüllen hierbei angerechnet werden.

Der Anteil mittelgroßer bis großer Bäume hat hierbei mind. 50 % zu betragen

Durch offene und begrünte Baumschelben bzw. alternativ durch baulich-konstruktive Maßnahmen ist je Baum ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ zu sichern.

Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen gegenüber Anfahrschäden zu sichern.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, mDb, ew, 16-18 oder gleichwertig.

7.4 Innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gestaltungsgrün‘ sind mind. 20 standortgerechter Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Der Mindestpflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 15 m.

Der Anteil mittelgroßer bis großer Bäume hat hierbei mind. 50 % zu betragen

Durch offene und begrünte Baumscheiben bzw. alternativ durch baulich-konstruktive Maßnahmen ist je Baum ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ zu sichern.

Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen gegenüber Anfahrschäden zu sichern.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, mDb, ew, 16-18 oder gleichwertig.

7.5 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gestaltungsgrün‘ ist flächenhaft mit Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 0,5 m im ausgewachsenen Zustand zu bepflanzen. Bei Abgängen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamtcharakter zu erzielen.

Mindestpflanzdichte: 4 Gehölze je m²

Mindestpflanzqualität: 2xv Str. 20-30 oder gleichwertig

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO

1. Werbeanlagen an Gebäuden sind bis maximal 1,50 m oberhalb der Dachkante bzw. Traufe zulässig.
2. Im Plangebiet ist maximal ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 30,00 m zulässig. Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf die mittlere Straßenhöhe des zugehörigen Straßenabschnittes der Straße "Im Weddern"
3. Fahnenmasten sind mit maximal 8,00 m Höhe zulässig. Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf die mittlere Straßenhöhe des zugehörigen Straßenabschnittes der Straße "Im Weddern"
4. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem, bewegtem Licht sind unzulässig.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB



Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung:
Einzelhandelszentrum

§ 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB
§ 16 BauNVO

FH maximale Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

a Abweichende Bauweise



Baugrenze

Grünflächen

§ 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB



Private Grünflächen
Zweckbestimmung:

GGr

Gestaltungsgrün

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

§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

NSB

Zweckbestimmung:
Naturnahe Strauchbepflanzung

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne
des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 5 (2) Nr.6 BauGB
§ 9 (1) Nr.24 BauGB

LPB IV Lärmpegelbereich



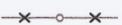
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter



vorh. Flurstücksgrenze



künftig entfallende Flurstücksgrenze

51
7

vorh. Flurstücksnummer



vorh. Gebäude



Sichtdreieck

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 19.09.2012 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15C "Im Weddern", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Reinfeld (Holstein) über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15C "Im Weddern" für das Gebiet:

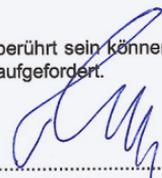
Es liegt zwischen der Straße Im Weddern und der Barnitzer Straße und umfasst Teilbereiche der Flurstücke 124 und 7/43 der Flur 7 Gemarkung Neuhof.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses vom 08.07.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet ab dem 01.01.2012 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 02.01.2012 bis 02.02.2012 hingewiesen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 16.01.2012 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 12.10.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.04.2012 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 08.06.2012 bis 09.07.2012 während der Dienststunden im Rathaus nach § 3 (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, durch Bereitstellung im Internet ab dem 30.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 31.05.2012 bis 04.07.2012 hingewiesen.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 04.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Reinfeld (H.), den 07. Dez. 2012




.....
(Horn)
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 15.8.12 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Libede den 8. 11. 12



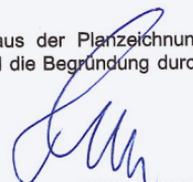
K. Nummer
.....
öffentl. best. Vermessungsingenieur

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.09.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.09.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinfeld (H.), den 07. Dez. 2012




.....
(Horn)
Bürgermeister

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

Reinfeld (H.), den 07. Dez. 2012



(Horn)
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung 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 17. Dez. 2012 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 18. Dez. 2012 in Kraft getreten.

Reinfeld (H.), den 19. Dez. 2012



(Horn)
Bürgermeister