

SATZUNG DER STADT REINFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "LOKFELEDER STRASSE"

TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 8 BauNVO

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- 1.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn diese
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.3 Verkaufsstätten, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen und Darbietungen anbieten sind unzulässig.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden innerhalb des Gewerbegebietes die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.5 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, sind innerhalb des Gewerbegebiets unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

- 2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika) bezogen auf NHN.
- 2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen und sonstige technische Dachaufbauten um maximal 2,0 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Ausgenommen von der Regelung der Rücksprünge sind Treppenhäuser und Aufzüge.

Die Gesamtfläche der Überschreitung durch technische Dachaufbauten ist auf 10 vom Hundert der Dachfläche der baulichen Anlage begrenzt. Ausgenommen von der Flächenbegrenzung sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO

- 3.1 Innerhalb des Gewerbegebietes definiert sich die abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Beschränkung der Länge der längsten Gebäudeseite.
- 3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile am Hauptgebäude um maximal 3,0 m unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen überschritten werden.

4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (V1 und V2), dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

Ausnahmsweise sind ebenerdige, offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge zulässig. Die Genehmigung bedarf der Zustimmung des zuständigen Straßenbausträgers (vgl. III. Nachrichtliche Übernahmen).

5 Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- 5.1 Das anfallende Niederschlagswasser der privaten versiegelten Flächen ist in Richtung der festgesetzten Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasserbeseitigung“ abzuleiten und dort durch geeignete technische Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung zu bringen und anschließend gedrosselt abzuleiten. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und zur Löschwasserversorgung ist zulässig.
- 5.2 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasserbeseitigung“ dient der Niederschlagswasserrückhaltung und -ableitung der Flächen innerhalb des Plangebietes. Eine Nutzung für die Löschwasserversorgung ist zulässig.

6 Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind Aufschüttungen und/oder Abgrabungen zur Höhenangleichung des Geländes für Gebäude, Verkehrsflächen, Stellplätze, Wege und Zuwegungen sowie zur freiraumgestalterischen Modellierung des Geländes und Einbindung in das Landschaftsbild bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 3,0 m gegenüber der vorhandenen Geländeoberfläche gemäß Eintragung in der Planzeichnung zulässig.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 7.1 Private Fußwegeflächen und Pkw-Stellplatzflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert < 0,7 (z.B. Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 15 vom Hundert, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausgenommen sind Flächen die aus technischen und wasserrechtlichen Gründen nicht zur Versickerung geeignet sind.
- 7.2 Im Bereich zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche sind die verbleibenden Flächen, die nicht mit einem Anpflanzgebot gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 11.1 und 11.2 bepflanzt werden, als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 15. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) und auf Dauer zu erhalten.

8 Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen begründen die Eintragung der folgenden Nutzungsrechte:

- L: Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger,
hier: Gashochdruckleitung der Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH
Das Leitungsrecht beinhaltet die Betretung zur Unterhaltung der Leitungen.

9 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

- 9.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude von Flach- und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von < 15 Grad zu mindestens 75 vom Hundert mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Flächen von notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen, Attiken oder für technische Anlagen sowie der erforderliche Unterhaltungswege und Sicherheitsbereiche sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.
- 9.2 Eine Gefährdung von Verkehrsteilnehmenden der Bundesfernstraße durch Blendeinwirkung von Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren ist zu verhindern. Dies ist durch ein geeignetes Gutachten gegenüber dem Fernstraßen-Bundesamt nachzuweisen.

10 Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 10.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit der Bezeichnung LPB V und LBP VI ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen). Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.
 - 10.2 Die Beleuchtungen innerhalb des Gewerbegebietes sind so auszuführen, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft entstehen.
- ### 11 Pflanzbindungen
- #### § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 11.1 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (LV) sind als freiwachsende Hecken auf einem 2,0 m hohen Wall mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten der Pflanzliste A aus dem Vorkommensgebiet 1 (nordeutsches Tiefland) anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Verbiss während einer 3-jährigen Entwicklungspflege einzuzäunen. Ausgenommen von der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen gemäß Satz 1 sind die zeichnerisch dargestellten Schutzbereiche der Gashochdruckleitung.
 - 11.2 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (LE) sind als freiwachsende Hecken mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten der Pflanzliste A aus dem Vorkommensgebiet 1 (nordeutsches Tiefland) anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Verbiss während einer 3-jährigen Entwicklungspflege einzuzäunen. Im Bereich der 40 m - Anbauverbotszone längs der Bundesautobahn A 1 ist bei Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 12 m vom äußeren Fahrbahnrand der Bundesautobahn einzuhalten. Der Pflanzabstand ist entsprechend der durchschnittlichen natürlichen Wuchshöhe der Baumart zu wählen (Bäume I. und II. Ordnung nur mit entsprechendem Abstand vom Fahrbahnrand).
 - 11.3 Innerhalb des Gewerbegebietes sind die zeichnerisch festgesetzten Laubbäume gemäß Pflanzliste B in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang und einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Ein Abweichen von den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist aus verkehrlichen und technischen Gründen bis 10,0 m zulässig.
 - 11.4 Bei mehr als 5 offenen Pkw-Stellplätzen sind Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangenen 5 Stellplätzen ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste B in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang und einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Bäume sind zwischen den Pkw-Stellplätzen oder in den Randbereichen zu pflanzen. Sollte aufgrund der Überstellung mit Photovoltaik-Modulen und damit wegen der Besonnung oder aus rechnerisch erforderliche Gründe eine Überstellung mit Bäumen nicht möglich sein, so ist abweichend der rechnerisch erforderliche Anteil der Bäume in den angrenzenden Bereichen zu pflanzen. Diese Regelung greift gleichfalls bei erforderlichen Standortabweichungen durch technische Leitungen.
 - 11.5 Innerhalb des Gewerbegebietes sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude von Flach- und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von < 15 Grad zu mindestens 80 vom Hundert mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Flächen von notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen, Attiken oder für technische Anlagen sowie der erforderliche Unterhaltungswege und Sicherheitsbereiche sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.
 - 11.6 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen bestandenen Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

1 Gestaltung baulicher Anlagen

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind für Hauptgebäude nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz-, Metall-, Holz- und Glasfassaden in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farben sowie in den artemigenen Farben des Materials (z.B. Holz) zulässig.
- 1.2 Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 20 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.
- 1.3 Fenster, Fensterflächen und Türen von den gestalterischen Festsetzungen ausgenommen.
- 1.4 Für Garagen, gedeckte Stellplätze/offene Kleingaragen (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 15,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen von Hauptgebäuden.

2 Dachform und -gestaltung

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

- 2.1 Innerhalb des Plangebietes sind für die Hauptgebäude Flach- und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von < 15 Grad zulässig.
- 2.2 Für Garagen, gedeckte Stellplätze/offene Kleingaragen (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 15,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen von Hauptgebäuden.

3 Werbeanlagen

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO S-H

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den Gebäudefassaden unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig.
Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbemasten- und -fahnen mit einer Höhe von maximal 7,0 m.
- 3.2 Werbeanlagen mit blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht sowie bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 3.3 Anlagen der Außenwerbung sowie deren Beleuchtung in Ausrichtung auf die Verkehrsteilnehmer:innen einer Bundesfernstraße sind in einer Entfernung bis zu 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn grundsätzlich unzulässig. In einer Entfernung von 40 bis 100 m vom Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen sie - auch an der Stätte der Leistung - einer gesonderten Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Dies gilt auch für die Bauphase und in Bezug auf die zum Bau und zur Unterhaltung der Anlagen eingesetzten Geräte und Vorrichtungen.
- Werbeanlagen, die Verkehrsteilnehmende ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
- Vorgenannte Regelungen gelten gleichfalls für die Errichtung von Werbeanlagen im Bereich der 20 m Anbauverbotszone gegenüber der Landesstraße Lokfelder Straße.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Anbauverbotszonen

Bundesautobahn A 1 (V1)

Längs von Bundesautobahnen (BAB) dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten jeder Art, auch Beleuchtungsanlagen, in einer Entfernung bis zu 40 Meter gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden. Die Fläche ist im Bebauungsplan zeichnerisch als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (V1) festgesetzt. Die Anbauverbotszone gilt gleichwohl für die Auffahr- und Abfahrste der Bundesfernstraßen. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Nebenanlagen (Hochbauten) sind ebenfalls auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Bauvorhaben (auch, wenn sie keiner Baugenehmigung/ Genehmigungsfreistellungsanzeige bedürfen) in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

§ 11 Abs. 2 FStrG ist zwingend zu beachten. Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen dürfen danach nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. doch unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.

Landesstraße Lokfelder Straße (V2)

Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. Seite 237) i.d.F. vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00 m von der Landesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Fläche ist im Bebauungsplan zeichnerisch als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (V2) festgesetzt.

IV HINWEISE

1 Arten- und Naturschutz

Artenschutzrechtliche Maßnahmen für Bodenbrüter

- Baufeldräumung zwischen dem 1. August und dem 28. Februar
- Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für ein Revier der Feldlerche

Artenschutzrechtliche Maßnahmen für die Haselmaus

Rodungen des Gehölzbewuchses an der Lokfelder Straße:

Die Einschränkung der Fällfristen resultiert aus dem potenziellen Haselmausvorkommen. Hierdurch ergeben sich folgende Optionen:

a) Gestaffelte Rodung:

1. Rückschnitt der Gehölze im Winter (16. Oktober bis 28. Februar)
2. Rodung der Stubben erst ab Ende der Überwinterung (01. Mai)

b) Vollständige Rodung des Gehölzes an der Lokfelder Straße vom 01. September bis 15. Oktober, für den Zeitraum im September lediglich mit vorheriger Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde aufgrund der gesetzlich geregelten Fällfristen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zur Sicherung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Haselmaus:

Gebüsch- und Gehölzanpflanzungen am südlichen Rand des Gewerbegebietes entlang der Autobahn sind mit heimischen, standortgerechten Arten mit hoher Eignung für die Haselmaus durchzuführen.

Weitere Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung von Störungen von Fledermäusen und anderer nacht- oder dämmerungsaktiver Tierarten sowie zur Vermeidung von Anlockeffekten von Insekten ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung in warmen Farbtemperaturen (z.B. Leuchtdioden (LED) oder Natriumdampflampen) mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von 2400 bis maximal 3000 Kelvin zu verwenden.

Es sind voll abgeschirmte Leuchtkörper zu installieren und baulich so gestalten, dass eine Lichtabstrahlung nach unten stattfindet und eine Beleuchtung von Gehölzstrukturen außerhalb von Wegen und Straßen vermieden wird.

Es ist eine Beschränkung der Lichtquellen zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu berücksichtigen.

Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Baufeldfreimachungen dürfen nur in der Zeit zwischen dem 01. August und 28./29. Februar durchgeführt werden.

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an Fassaden sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen, sofern Glasflächen mehr als 75 % der Fassade einnehmen oder die Scheiben > 6 m² sind (vgl. Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2019: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben. Bewertungsverfahren zur Abschätzung der Gefährdung von Vögeln durch Kollisionen an Glasscheiben.).

2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

3 Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Bei allen Bodenarbeiten hat die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen Vorrang vor der Beseitigung.

Zum Schutz des Schutzguts Boden ist die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ heranzuziehen und zu beachten und ein Bodenschutzkonzept inklusive eines Bodenschutzplanes für die bodenkundliche Baubegleitung zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist vor Beginn der Maßnahme zu erstellen und mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Kreises abzustimmen. Der Beginn der Erschließungsmaßnahme ist der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises spätestens vier Wochen vorab mitzuteilen.

Während der gesamten Baumaßnahme ist für die Überwachung der Erdarbeiten eine unabhängige bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen. Die bodenkundliche Baubegleitung ist namentlich zu benennen und der unteren Bodenschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

Die „DIN 19639: 2019-09 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, „DIN 19731:1998-05 - Bodenbeschaffenheit, Verwertung von Bodenmaterial“ und „DIN 18915:2018-06 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ sowie des Informationsblattes „Verwendung von torfhaltigen Materialien aus Sicht des Bodenschutzes“ (LLUR, 2010) sind zu beachten.

Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.

3 Denkmalschutz

§ 15 DSchG

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4 Löschwasser

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400.

5 Gashochdruckleitung

Innerhalb des Plangebietes bestehen eine übergeordnete Gashochdruckleitung der Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH. Der Verlauf ist entsprechend in der Planzeichnung dargestellt. In dem Schutzstreifen ist die Anpflanzung von Bäumen, Büschen oder Ähnlichem und die Errichtung von Gebäuden oder Ähnlichem untersagt.

Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung sind in Anwesenheit einer Mitarbeiter:in der Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH durchzuführen. Dabei ist der zuständige Leitungsbetrieb bereits über Arbeiten im Näherungsbereich zur Gashochdruckleitung zu informieren.

6 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Verwaltung der Stadt Reinfeld (Holstein), Fachbereich Bau und Umwelt, Paul-von-Schoenaich-Straße 14, 23858 Reinfeld (Holstein), während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

V PFLANZLISTEN

Pflanzliste A - Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke (ebenerdig oder auf Wall)

Bäume

Hochstamm 3 x v., Stammumfang mind. 14 - 16 cm

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sträucher

Sträucher/Heister 2 x v., 60 - 100 cm, Pflanzabstand 0,75 m x 0,75 m,

Feldahorn (*Acer campestre*)

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.)

Hasel (*Corylus avellana*)

Salweide (*Salix caprea*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Schw. Holunder (*Sabucus nigra*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Schneeball (*Viburnum opulus*)

Wildapfel (*Malus silvestris*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europ.*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Schlehdorn (*Prunus spinosa*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Hinweis: Im Bereich der 40 m - Anbauverbotszone längs der Bundesautobahn A 1 ist bei Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 12 m vom äußeren Fahrbahnrand der Bundesautobahn einzuhalten. Der Pflanzabstand ist entsprechend der durchschnittlichen natürlichen Wuchshöhe der Baumart zu wählen (Bäume I. und II. Ordnung nur mit entsprechendem Abstand vom Fahrbahnrand).

Pflanzliste B - Baumpflanzungen

Bäume

Hochstamm 3 x v., Stammumfang mind. 16 - 18 cm

Feldahorn (*Acer campestre*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

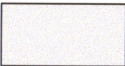








Stieleiche (*Quercus robur*)


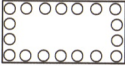










Eberesche (*Sorbus aucuparia*)





Winterlinde (*Tilia cordata*)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I FESTSETZUNGEN	
	1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-20 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
III	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
GHmax. 43,50 m	Zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull	§ 18 BauNVO
	3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	4 Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	5 Flächen für die Ver- und Entsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Fläche für Ver- und Entsorgung	
	Zweckbestimmungen:	
	Niederschlagswasserbeseitigung	
	6 Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
	Zweckbestimmungen:	
	Verkehrsgrün	
	private Grünfläche "Landschaftseingrünung"	

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	freiwachsende Hecke	
	freiwachsende Hecke auf Wall	
8 Sonstige Planzeichen		
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß textlicher Festsetzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
		
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier Lärmpegelbereich V	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16	§ 9 Abs. 7 BauGB
III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	Abgrenzung der Anbauverbotszone Bundesautobahn (40,0 m) bzw. Landesstraße (20,0 m)	§ 9 FStrG § 29 StrWG SH
	Abgrenzung der Anbaubeschränkungszone Bundesautobahn (100,0 m)	

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
IV DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Flurstücksgrenze	
112	Flurstücksnummer	
	Flurgrenze	
	Höhenlinie vorhanden	
	Sichtfeld für Anfahrt gemäß RAST+06, Ziffer 6.3.9.3, Schenkellänge 110 m	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 28.03.2022 und 28.11.2022 (geändertes Plangebiet). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Oldesloer Markt am 30.09.2023 und durch Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Reinfeld (Holstein) am 28.09.2023 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 09.10.2023 im Rahmen eines Informationsabends in der Mensa der Immanuel-Kant-Gemeinschaftsschule durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 03.02.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 05.09.2024 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 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 01.10.2024 bis 08.11.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, die Unterlagen in dem genannten Zeitraum im Alten Rathaus der Stadt Reinfeld (Holstein) während der Öffnungszeiten (Mo bis Do 8 bis 15 Uhr und Fr 8 - 12 Uhr) einzusehen oder außerhalb dieser Zeiten einen Termin zu vereinbaren.
Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten per Email bzw. bei Bedarf auch per Brief übermittelt werden können, durch Abdruck im Oldesloer Markt am 28.09.2024 und durch Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Reinfeld (Holstein) am 28.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.reinfeld.de/Bauen-Umwelt/Bauleitplanung/Bauleitpläne im Verfahren" ins Internet eingestellt und waren über das zentrale Internetportal des Landes SH zugänglich.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 30.09.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 28.04.2025 geändert.
8. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 12.05. bis 26.05.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, die Unterlagen in dem genannten Zeitraum im Alten Rathaus der Stadt Reinfeld (Holstein) während der Öffnungszeiten (Mo bis Do 8 bis 15 Uhr und Fr 8 - 12 Uhr) einzusehen oder außerhalb dieser Zeiten einen Termin zu vereinbaren.
Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten per Email bzw. bei Bedarf auch per Brief übermittelt werden können, durch Abdruck im Oldesloer Markt am 10.05.2025 und durch Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Reinfeld (Holstein) am 10.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 4 a Abs. 3 i.V.m. 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.reinfeld.de/Bauen-Umwelt/Bauleitplanung/Bauleitpläne im Verfahren" ins Internet eingestellt und waren über das zentrale Internetportal des Landes SH zugänglich.
9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am 09.05.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Reinfeld, den 2.8. JAN. 2026





.....
Bürgermeister
(Wramp)

10. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude innerhalb des Plangeltungsbereiches, mit Stand vom 11.11.2025, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Lübeck, den 18.12.2025





.....
öffentl. best. Verm.-Ing.
(Kummer)

11. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.10.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
12. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 15.10.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinfeld, den 2.8. JAN. 2026




.....
Bürgermeister
(Wramp)

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

Reinfeld, den 2.8. JAN. 2026

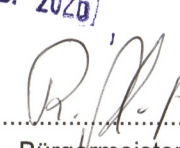



.....
Bürgermeister
(Wramp)

14. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im Oldesloer Markt am 0.7. FEB. 2026 und durch Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Reinfeld (Holstein) am 0.7. FEB. 2026 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 0.8. FEB. 2026 in Kraft getreten.

Reinfeld, den 0.9. FEB. 2026




.....
Bürgermeister
(Wramp)