

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

1.1 Reine Wohngebiete

Die Reinen Wohngebiete dienen dem Wohnen; entsprechend sind hier nur Wohngebäude zulässig. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 für das Plangebiet ausgeschlossen.

1.2 Allgemeine Wohngebiete

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für das Plangebiet ausgeschlossen.

2. Bauweise

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Als Ersatz für den, dem Straßenausbau weichenden vorhandenen Knick entlang des Dröhnhorster Weges ist ein neuer Knick mit einem 3 m breiten Schutzstreifen zu dem Privatgrundstück anzulegen. Stellplätze und Nebenanlagen müssen 5 m Abstand zum Wallfuß einhalten.

Der Knickschutzstreifen ist zum Schutz vor Betreten einzuzäunen.

4. Sichtdreiecke

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung oberhalb einer Höhe von 0,70 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten.

5. Immissionsschutzmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind besonders Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich. Für die Bebauung, die in den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen liegt, sind besondere Wände, Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen baulich derart herzustellen, daß die bewerteten Schalldämmmassen eingehalten werden. (DIN 4109, Teil 5, 11/1989). Dies gilt nicht für die rückwärtigen Gebäudeseiten. Die Grundrisse der Wohnungen von der Straße aus gesehen sind so zu gestalten, daß mindestens die Fenster eines Raumes zum dauernden Aufenthalt von Menschen zur von der Straße rückwärtigen Gebäudeseite gelegen sind. Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und für die passiver Schallschutz festgesetzt ist, sind mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen. Die Belüftung ist auch bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Maßgeblicher Außenlärmpegel:

Lärmpegelbereich III - 61 - 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV - 66 - 70 dB(A)

Lärmpegelbereich V - 71 - 75 dB(A)

Die Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche, entsprechend der DIN 4109 von November 1989, Tabelle 8 bis 10, einzuhalten. Die gleichen Anforderungen gelten für Decken, die zugleich den oberen Gebäudeschluß bilden und für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen.

II. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 92 LBO

1. Gebäude

Die Sockelhöhe der Gebäude darf 0,40 m nicht überschreiten. Es gilt das Maß der Oberkante des Erdgeschoßbodens in Bezug auf die Höhe der Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche.

III. Hinweise:

Die Regelungen der städtischen Baumschutzsatzung sowie der Ortsgestaltungssatzung sind zu beachten.

Im gesamten Plangebiet ist eine dauerhafte Bodenentwässerung () bzw. dauerhafte Ableitung von Grundwasser zu unterbinden. Im Bedarfsfall sind wasserdichte Bauweisen vorzusehen, um z.B. Kellerdränagen vermeiden zu können.

FÜR DAS GEBIET „DRÖHNHORSTER WEG“

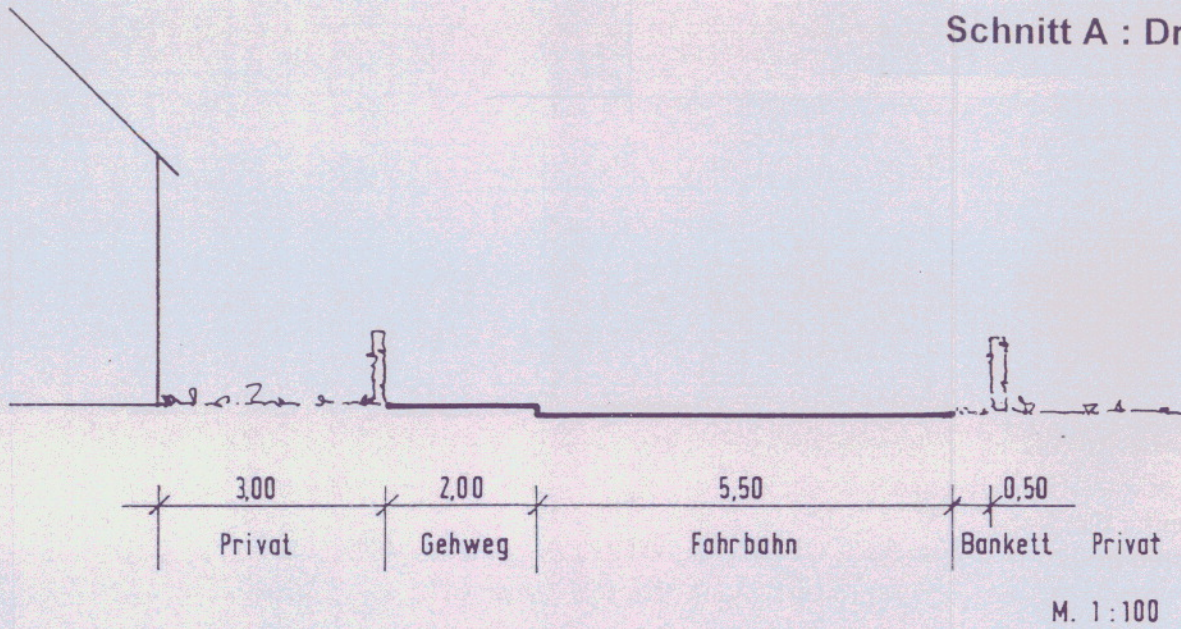


Stand nach
Anfertigung
i.A. *P. Müller*
23.12.00

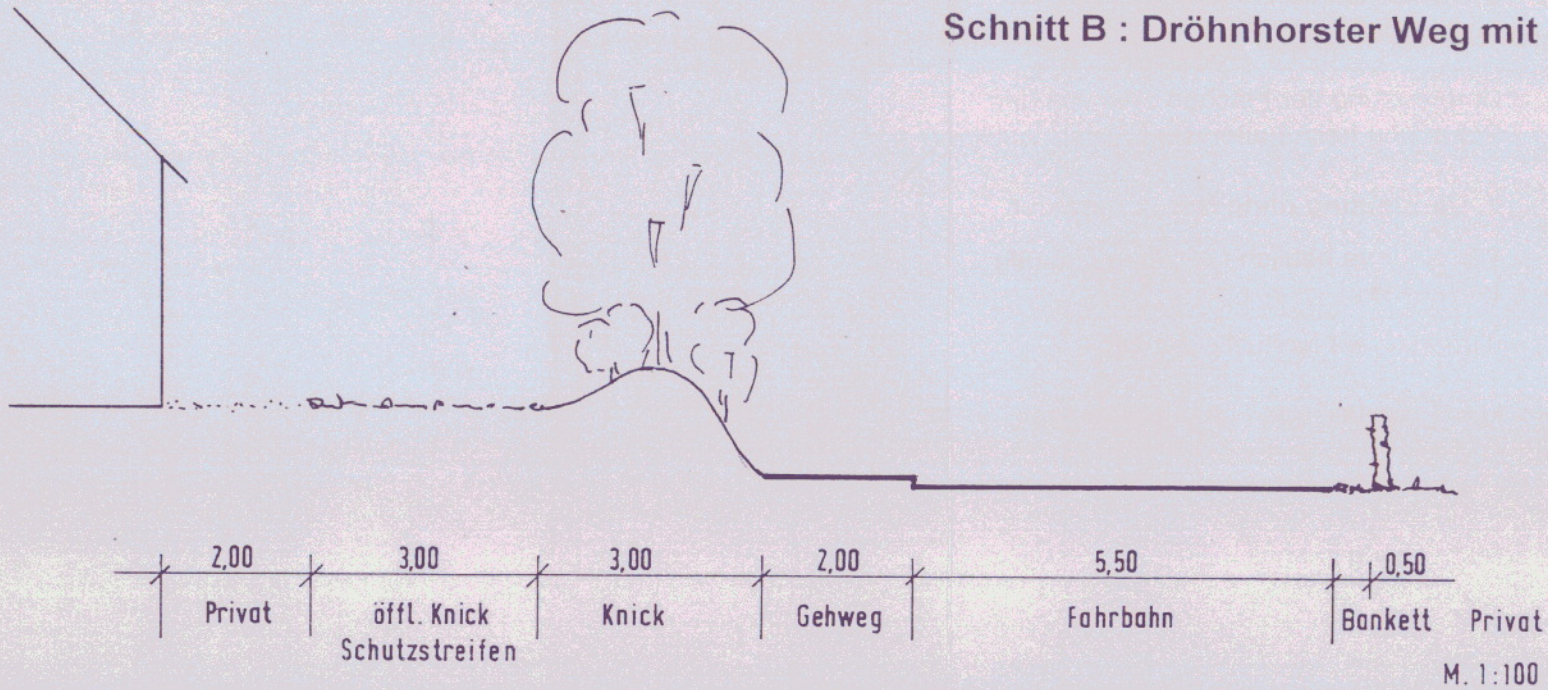
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan- zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,2	Grundflächenzahl (Beispiel)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
0	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fußweg	
	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	Umgränzung von Flächen zum Anplan- zen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen : Knick	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	öffentl. Grünfläche Grünanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Knickschutzstreifen	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbe- reiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgränzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
GFL GL	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Geh- und Leitungsrecht	
	Umgränzung von Flächen für Gemein- schaftsstellplätze zugunsten der Bau- felder 3-5	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
	Umgränzung der Flächen für besondere Vorkehrungen vor schädlichen Umwelt- einwirkungen im Sinne des BImSchG: Lärmpegelbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Umgränzung der Flächen , die von der Bebauung freizuhalten sind: Sichtdreieck	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	II. Darstellung ohne Normcharakter	
	vorhandene bauliche Anlagen / künftig fortfallend	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	künftig entfallende Flurstücksgrenzen	
$\frac{146}{2}$	Flurstücksbezeichnung	
	Bemessung in m	

Schnitt A : Dröhnhorster Weg, vorgesehener Ausbau



Schnitt B : Dröhnhorster Weg mit seitlich versetztem Knick



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 18.02.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 10.08.1999.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 18.08.1999 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.02.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.11.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21, 2. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.21, 2. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.12.1999 bis 27.01.2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 18.12.1999 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

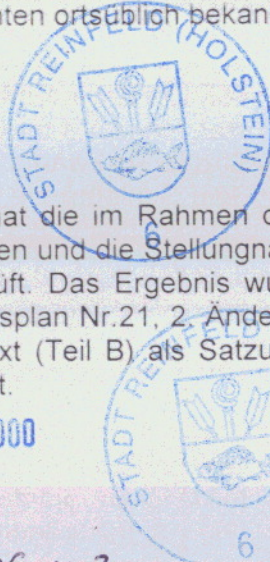
Reinfeld (Holstein), 30. Okt. 2000




Bürgermeister

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.07.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.21, 2. Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.08.2000 bis 21.08.2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 3 i.V.m. Abs.2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.07.2000 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

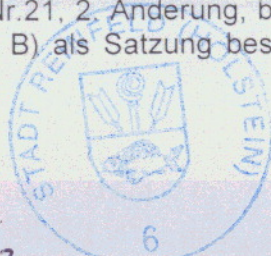
Reinfeld (Holstein), 30. Okt. 2000

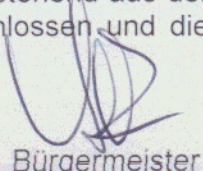



Bürgermeister

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.09.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Ebenfalls am 27.09.2000 wurde der Bebauungsplan Nr.21, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinfeld (Holstein), 30. Okt. 2000




Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 06.11.2000 sowie die geodetrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig genehmigt.

Bad Oldesloe,

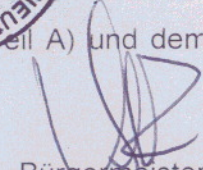
16. Nov. 2000


öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

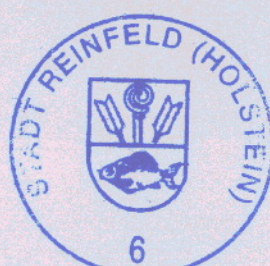
Reinfeld (Holstein), 23. Nov. 2000




Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 01. Dez. 2000 ortsüblich bekanntgemacht 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 02. Dez. 2000 in Kraft getreten.

Reinfeld (Holstein), 14. Dez. 2000




Bürgermeister