

SATZUNG DER STADT REINFELD (HOLSTEIN)
ÜBER DEN

**VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 22**



TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung ein „Mehrgenerationenquartier“ bestimmt.

Zulässig sind:

- Gebäude mit betreuten Wohneinheiten mit den dazugehörigen Nutzungen und Anlagen
- Gebäude mit nicht betreuten Wohneinheiten
- Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 qm, die dem Gebiet dienen
- Friseur- und Dienstleistungsbetriebe, die dem Gebiet dienen
- Ambulante Pflegenutzungen, die dem Gebiet dienen
- Arztpraxen, die dem Gebiet dienen

1.2 Im Mehrgenerationenquartier sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (§ 12 Abs. 3a BauGB)

1.3 Sonstiges Sondergebiet „Pflegezentrum“ gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Das sonstige Sondergebiet dient der Errichtung eines Pflegezentrums.

1.4 Im sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Pflegezentrum zur Unterbringung, Betreuung und Pflege der Bewohner mit den dazugehörigen Nutzungen und Anlagen
- Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 qm, die dem Gebiet dienen
- Friseur- und Dienstleistungsbetriebe, die dem Gebiet dienen
- Ambulante Pflegenutzungen, die dem Gebiet dienen
- Arztpraxen, die dem Gebiet dienen

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen etc.) einschließlich der privaten Wohnstraßen und -wege beträgt im sonstigen Sondergebiet maximal 1.650 m² und im Mehrgenerationenquartier maximal 3.700 m².

2.2 Bei der Berechnung der Vollgeschosse werden Garagengeschosse nicht mit angerechnet (§ 20 BauNVO i.V. m. § 21a BauNVO).

2.3 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung angegebenen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte. Eine Über- oder Unterschreitung der festgesetzten unteren Bezugspunkte ist um bis zu 0,5 m zulässig. (§ 18 BauNVO)

2.4 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf um bis zu 2,0 m für technische Aufbauten einschließlich Aufzügen auf einer Fläche von höchstens 10 v.H. der jeweiligen Dachflächen überschritten werden. (§ 16 (6) BauNVO).

2.5 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf um bis zu 0,5 m für Anlagen der solaren Energiegewinnung überschritten werden (§ 16 (6) BauNVO).

2.6 In den überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes darf die Geschossfläche des obersten Vollgeschosses nicht mehr als 85 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone um bis zu 2,0 m und durch Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Überschreitung ist je Fassadenseite auf 20% der jeweiligen Fassadenlänge zu begrenzen. Ausnahmsweise kann die festgesetzte östliche Baugrenze des Baufensters im Sondergebiet "Pflegezentrum" um bis zu 5 Meter für Terrassen überschritten werden; die Überschreitung wird auf 15 m Länge begrenzt.

3.2 Im sonstigen Sondergebiet sowie für einen Teil des Mehrgenerationenquartiers ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäude zulässig, deren Länge 50 m überschreiten darf.

4.0 Abweichende Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

4.1 In dem Teil des Mehrgenerationenquartiers, in dem eine offene Bauweise festgesetzt ist, beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen abweichend von der Vorschriften des § 6 LBO 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m.

5.0 Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

5.1 Der Teilbereich des Waldschutzstreifens, der sich westlich der Maßnahmenflächen befindet, ist waldfrei zu halten.

6.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Maßnahmenfläche 1:

Die im Wesentlichen als Biotop gem. § 21 Abs. 1 LNatSchG gesetzlich geschützte Bachschlucht (Schluchtwald) und einen anschließenden Pufferbereich umfassende Maßnahmenfläche 1 ist dauerhaft in einem naturnahen Zustand zu erhalten; eine gärtnerische oder anderweitige Nutzung ist nicht zulässig. Der Gehölzbestand mit der naturnahen waldartigen Krautschicht und des vorgelagerten Pufferstreifen sind der ungestörten Sukzession zu überlassen, damit der festgesetzte Bereich die Biotopfunktion weiterhin erfüllen kann. Gartenabfälle dürfen nicht abgelagert werden.

6.2 Maßnahmenfläche 2:

Der innerhalb der Maßnahmenfläche 2 befindliche 25 m breite Waldabstandsstreifen ist gemäß dem LWaldG waldfrei zu halten. Die gleichzeitig als Biotop naturschutzrechtlich geschützte Maßnahmenfläche muss bei Bedarf so unterhalten werden, dass die erforderliche Waldfreiheit gewährleistet bleibt. Der Biotopschutz ist dabei zu berücksichtigen. Die Maßnahmenfläche ist so zu pflegen, dass ein Überschreiten des Gehölzdeckungsgrades von 30 - 40 % unterbunden wird. Hierzu ist ein gezieltes Eingreifen durch "Auf den Stock setzen" vorhandener Waldgehölze und die Entnahme aufkommender Naturverjüngung in gewissen regelmäßigen Abständen (nach Prüfung der jeweils aktuellen Gegebenheiten und Flächensituation) erforderlich. Bei einer Überschreitung des vorgenannten Deckungsgrades und einer flächigen Ausbreitung weiterer Naturverjüngung sind die Forstgehölze in jedem Fall zu entnehmen.

Der Schutzstreifen soll dauerhaft zu ca. zwei Dritteln von Hochstauden-, Röhrich- und Großseggenbeständen eingenommen sein, in die auf insgesamt ca. einem Drittel der Fläche lediglich einzelne Gehölzinseln aus Waldsträuchern und Waldbäumen II. Ordnung zulässig sind. Sogenannte Habitat- und Höhlenbäume sind bei allen erforderlichen Gehölzunterhaltungsmaßnahmen zu erhalten.

Der krautige Bewuchs aus Pflanzarten der Ruderalfluren, der Seggen- und Röhrichfluren ist dauerhaft zu erhalten und darf nur bei einsetzender Verbuschung in längeren zeitlichen Abständen (mind. 3 Jahre) abschnittsweise gemäht werden; eine Mahd in einem regelmäßigen Turnus ist nicht zulässig. Das Mähgut ist unbedingt von der Fläche zu entfernen und eine Mulchmahd ist nicht zulässig.

Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen sowie das Einbringen untypischer Pflanzen sind nicht zulässig. Gartenabfälle dürfen nicht abgelagert werden. Der gesetzlich geschützte Biotopbereich ist durch einen festen dauerhaften Zaun (z. B. Gittermattenzaun) von dem angrenzenden Wohngebiet abzutrennen. Das Einleiten von unbelastetem Oberflächen- und Dachwasser und die zugehörige technische Anlage sind zulässig.

6.3 Maßnahmenfläche 3:

Die Gehölzbestände in der Maßnahmenfläche 3 sind vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind umgehend durch standortgerechte Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die biotopartige Uferzone soll sich ungestört entwickeln. Eine gärtnerische oder anderweitige Nutzung sowie Wege sind nicht zulässig. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen sowie das Einbringen untypischer Pflanzen sind nicht zulässig. Gartenabfälle dürfen nicht abgelagert werden. Das Einleiten von unbelastetem Oberflächen- und Dachwasser und die zugehörige technische Anlage sind zulässig.

6.4 Maßnahmenfläche 4:

Die Maßnahmenfläche 4 ist als Extensivwiese zu entwickeln und zu erhalten. Eine 2-malige jährliche Mahd ist zulässig. Der Teil der Maßnahmenfläche 4, der sich im Waldabstandsstreifen befindet, ist waldfrei zu halten. Eine gärtnerische oder anderweitige Nutzung sowie Wege sind nicht zulässig. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen sowie das Einbringen untypischer Pflanzen sind nicht zulässig. Gartenabfälle dürfen nicht abgelagert werden. Das Einleiten von unbelastetem Oberflächen- und Dachwasser und die zugehörige technische Anlage sind zulässig.

6.5 Stellplätze und Fußwege sind in wasserdurchlässiger bzw. ungebundener Bauweise herzustellen.

6.6 Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in der Größe von 1.869 m² für Eingriffe in den Boden erfolgt außerhalb des B-Plan-Gebietes Nr. 22 und wird dem städtischen Ökokonto Nr. 6 „Sandkoppel/Schuhwiesenweg“ zugeordnet.

6.7 Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für Eingriffe in Wald- und Gehölzflächen erfolgt außerhalb des B-Plan-Gebietes Nr. 22 und wird dem Flurstück 36/9, Flur 2, Gemarkung Heilshoop, Gemeinde Heilshoop. zugeordnet. Auf einer 1.630 m² großen Fläche werden 500 m² Laubwald sowie 195 m² Feldgehölz gepflanzt, 635 m² der Fläche werden der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen. Auf einer weiteren ca. 300 m² großen Teilfläche werden 3 Einzelbäume gepflanzt. Der Vorhabenträger schließt hierzu einen Vertrag mit der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH und der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein.

- 6.8 Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Eingriff in den Baumbestand erfolgt außerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 22 und wird den städtischen Flurstücken 47/1, Flur 6, Gemarkung Neuhoof sowie 8/465,825,827, 823, Flur 4, Gemarkung Neuhoof zugeordnet. Es sind 31 standortheimische Laubbäume gemäß dem Anpflanzkonzept des Büros Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

7.0 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Stadt Reinfeld (Holstein) und den Ver- und Entsorger kann im Rahmen der Ausführungsplanung ausnahmsweise um bis zu zwei Meter verschoben werden, wenn eine Verschiebung technisch erforderlich ist.

8.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

- 8.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzstandorten sind ausschließlich heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 6 m² haben. Dabei ist eine Pflanzqualität von 3 x v. Hochstamm, StU mind. 14 - 16 cm einzuhalten. Die festgesetzten Anpflanzstandorte können im Rahmen der Ausführungsplanung um bis zu zwei Meter verschoben werden.

Laubbaumarten: Hainbuche, Feldahorn, Baumhasel, Echte und Schwedische Mehlbeere, Zierapfel, Linde (in Sorten), Ahornarten, Dornarten und Zierbirne

- 8.2 Der festgesetzte Knick ist vollständig dauerhaft zu erhalten und vor Störungen zu bewahren. Lückige Bereiche innerhalb dieser Bestände mit einer Breite von 1,5 Meter oder mehr gemessen von Stamm zu Stamm sind mit den regionaltypischen Sträuchern zu schließen. In einem Abstand von mindestens 2 m zum Knickfuß sind Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art, Wege sowie Lagerplätze nicht zulässig.

Straucharten: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hainbuche, Hundstrose, Holunder und Gemeiner Schneeball

- 8.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Lückige Bereiche innerhalb dieser Bestände mit einer Breite von 1,5 Meter oder mehr gemessen vom Stamm zu Stamm sind mit den regionaltypischen Sträuchern zu schließen.

Straucharten: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hainbuche, Hundstrose, Holunder und Gemeiner Schneeball

- 8.4 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigung und Beeinträchtigungen zu bewahren. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Dabei ist eine Pflanzqualität von 3 x v. Hochstamm, StU mind. 14 - 16 cm einzuhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig.

Hinweise zum Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (AV):

AV1: Zur Vermeidung des Tötungsverbots sind alle Baumfällungen, Gehölzbeseitigungen und Gebäuderückbauten (mit Ausnahme des Nordflügels, s. Maßnahme AV2) grundsätzlich außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Haselmaus im Zeitraum vom 01.12. bis einschließlich 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Dabei sind die Bäume und Gehölze in einem ersten Schritt während des genannten Zeitraumes auf den Stock zu setzen. In einem 2. Schritt muss dann die Rodung der Wurzelstöcke der im Winter auf den Stock gesetzten Gehölze im Zeitraum vom 15.05. bis 15.06. erfolgen. Die übrigen Baufeldfreimachungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28./29.02. zu erfolgen.

AV2: Für den als Winterquartier von der Mückenfledermaus genutzten Nordflügel der Bestandsgebäude ist eine spezifische Bauzeitenregelung für den unvermeidbaren Gebäudeabriss/-ausbau erforderlich, bei der mögliche Tötungen von Tieren, die sich in ihrem Winterquartier aufhalten, vermieden werden. Nach LBV-SH (2011) steht zur Vermeidung des Tötungsverbots nach § 44 (1) S. 1 BNatSchG für den Abriss des Nordflügels nur ein sehr kurzes Zeitfenster vom 15.03. bis 30.04. und/oder vom 15.08. bis 30.09. zur Verfügung

AV3: Sämtliche Leuchten im Außenbereich des B-Plangebiets sind mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= bernstein = amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger) auszustatten.

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (AA, für betroffene, ungefährdete europäische Vogelarten)

AA3: Es sind vor Beginn der Rodungsarbeiten innerhalb des Plangebiets bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung 6 Vogelnisthöhlen (5 Nisthöhlen für kleine Höhlenbrüter, 1 Nisthöhle für Halbhöhlenbrüter) anzubringen und über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren entsprechend gewartet werden. Dies kann mit der CEF-Maßnahme 2 (s. dort) kombiniert werden.

Zwingend vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF1: Es sind 15 innenliegende Winterquartiere in den zukünftigen Gebäuden vorzusehen. Zur vollen Aufrechterhaltung der betroffenen Quartierfunktionen ist zumindest ein Teil des erforderlichen Quartierersatzes bereits zwingend vor Beseitigung des alten Winterquartiers zu erbringen. Dazu sollten bereits bei der Errichtung des ersten Gebäudes im Rahmen des 1. BA in der dortigen Fassade mind. 5 der insgesamt erforderlichen 15 Ersatzquartiere fachgerecht in die Fassade eingebaut werden. Die übrigen 10 Quartiere sollten in den später zu errichtenden Gebäuden des 2. BA in windgeschützter Lage (Witterungs- und Sichtschutz durch angrenzende Gehölze) und in Süd- oder Südost-Exposition und keinesfalls auf der Wetterseite erfolgen. Die Quartiere sind selbstreinigend und daher wartungsfrei.

CEF2: Es sind vor Beginn der Fällarbeiten insgesamt 6 Fledermaushöhlen ortsnah anzubringen und über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren zu reinigen und zu warten. Pro Fledermaus-Sommerhöhle muss an den jeweils selben Baum auch je ein Vogel-Höhlenkasten („Meisenkasten“) angebracht werden, um zu verhindern, dass die Fledermauskästen von höhlenbrütenden Vogelarten besetzt werden. Dies kann mit der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme AA3 kombiniert werden.

Hinweise zum Baumschutz

Der vorhandene Baumbestand ist während der Bauphase vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu bewahren. Bei Baumaßnahmen und auch noch später sind diese Bäume wirksam durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen.

Der Baumschutz während der Bauphase ist in der Regel durch die Errichtung eines festen Bauzaunes zu gewährleisten. Der Zaun ist in einem Abstand von einem Meter vom Kronentraufbereich (Wurzelbereich= Kronentraufbereich zuzüglich eines Meters) zu errichten.

Die Bauarbeiten müssen aufgrund der Enge auf dem Grundstück und des Konfliktpotentials von einem Baumsachverständigen und einem Artenschutzsachverständigen begleitet werden.

Hinweise zum Grundwasserschutz

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung durch Dränagen ist nicht zulässig. Es sind bei Bedarf weiße Wannen zu errichten.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mehrgenerationenquartier

Mehrgenerationenquartier

§ 12 Abs. 3 BauGB

SO "Pflegezentrum"

Sonstiges Sondergebiet "Pflegezentrum"

§ 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 16 BauNVO

GH = 10,5 m

Gebäudehöhe als Höchstmaß

§ 16 BauNVO

GR = z.B. 1.800 m²

maximal zulässige Grundfläche

§ 16 BauNVO

⊕

z.B. Ok FF EG
+19,2m NHN

Höhenbezugspunkt Oberkante Fertigfußboden
Erdgeschoss (Ok FF EG) in Meter über
Normalhöhennull (NHN)
(gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.3)

§ 18 BauNVO

Bauweise und Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a

abweichende Bauweise

§ 22 BauNVO

o

offene Bauweise

§ 22 BauNVO

Baugrenzen

§ 23 BauNVO

Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

KWK

Kraft-Wärme-Kopplung



Flächen für Wald

§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB



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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20,
§ 9 Abs. 1a BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



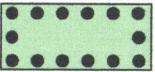
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Reinfeld (Holstein), der Allgemeinheit, der Anlieger, der Ver- und Entsorger sowie der Rettungsfahrzeuge



Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorger und der Stadt Reinfeld (Holstein)

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB



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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Bäume, anzupflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Bäume, zum Erhalt

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des Vorhabengebietes

§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

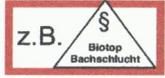
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB



Gewässerschutzstreifen 50 m, gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG



Knick, zu erhalten gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG



Geschütztes Biotop gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG



Waldschutzstreifen 25 m, gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



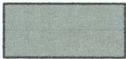
Baum, künftig fortfallend / bzw. gem. Fällgenehmigung vom 09.01.2017 bereits gefällt



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 10/81

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Gebäude

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung ein „Mehrgenerationenquartier“ bestimmt.

Zulässig sind:

- Gebäude mit betreuten Wohneinheiten mit den dazugehörigen Nutzungen und Anlagen
- Gebäude mit nicht betreuten Wohneinheiten
- Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 qm, die dem Gebiet dienen
- Friseur- und Dienstleistungsbetriebe, die dem Gebiet dienen
- Ambulante Pflegennutzungen, die dem Gebiet dienen
- Arztpraxen, die dem Gebiet dienen

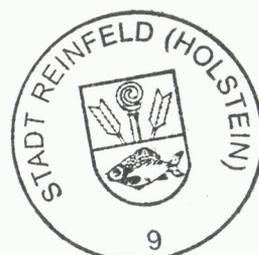
VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr vom 31.03.2014.
Der Aufstellungsbeschluss ist durch Aushang vom 17.05.2017 bis 06.06.2017 an der Bekanntmachungstafel (Schaukasten) und durch Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Reinfeld (H.) am 18.05.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 01.06.2017 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.04.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.03.2018 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 19.04.2018 bis 22.05.2018 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, am 11.04.2018 im Oldesloer Markt ortsüblich bekanntgemacht und zusätzlich an der Bekanntmachungstafel (Schaukasten) vom 10.04.2018 bis 08.05.2018 ausgehängt. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.stadt-reinfeld.de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 16.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Reinfeld (Holstein), den 09. JULI 2019

Stadt Reinfeld
(Holstein)
Der Bürgermeister

Bürgermeister



7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Neumünster, den 04.04.2019




öffentl. bestell.
Vermessungsingenieur

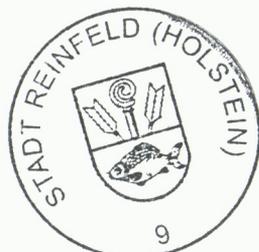
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.06.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.06.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den 09. JULI 2019

Stadt Reinfeld
(Holstein)
Der Bürgermeister

Bürgermeister

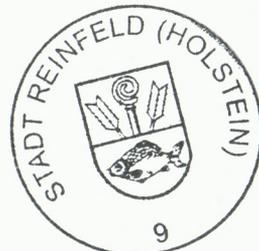


10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Reinfeld (Holstein), den 09. JULI 2019

Stadt Reinfeld
(Holstein)
Der Bürgermeister

Bürgermeister

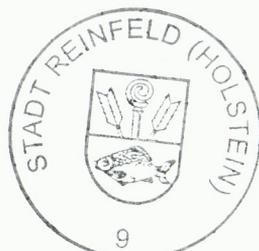


11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Aushang vom 29.07.2019 bis 08.08.2019 an der Bekanntmachungstafel (Schaukasten) und durch Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Reinfeld (H.) am 29.07.2019 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 30. JULI 2019 in Kraft getreten.

Reinfeld (Holstein), den 09. AUG. 2019

Stadt Reinfeld
(Holstein)
Der Bürgermeister


Bürgermeister



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 19.06.2019 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22, für den Bereich: "östlich und nördlich des Kaliskawegs, nordwestlich des Schwarzen Teichs" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.