

Teil B - Text-

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig; bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist je Hälfte/Scheibe nur eine Wohneinheit zulässig.

2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch mit Ausnahme von Einfriedungen nicht auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden.

3. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Garagen und Carports müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

4. Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Tankstellen und Gartenbaubetriebe im allgemeinen Wohngebiet) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Auf der in Teil A – Planzeichnung – nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist eine 4,5 m hohe Lärmschutzanlage als Kombination aus einem 3 m hohen Erdwall und einer 1,5 m hohen Lärmschutzwand zu errichten. Die Wand muss ein Flächengewicht von mindestens 10 kg / qm aufweisen. Der Wall und die Wand sind gemäß textlicher Festsetzung II.9 zu begrünen.

Die auf den Erdwall aufgesetzte Lärmschutzwand ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst dann zu errichten, wenn südlich der Lärmschutzanlage Stellplätze auch in der Nachtzeit (22 – 6 Uhr) genutzt werden.

5.2 An der Nordwestseite der Verkehrsfläche „Buswendeplatz“ ist eine (gemessen ab Fahrhahnoberkante des Buswendeplatzes) 2,8 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Wand muss eine geschlossene Oberfläche ohne Fugen und ein Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² aufweisen.

II. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 / 25 BauGB)

1. Stellplatzbegrünung

Auf der Stellplatzfläche im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist je angefangene sechs Stellplätze ein Laubbäum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm) zu pflanzen. Auf der Fläche für Fahrradstellplätze sind insgesamt 6 Laubbäume (Hochstämme, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm) zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung unverbindlich dargestellten Standorten kann abgewichen werden, die festgesetzte Anzahl von Bäumen ist einzuhalten. Für jeden Baum muss eine mindestens 10 m² große Pflanzfläche freigehalten werden. Die Pflanzflächen sind mit heimischen Bodendeckern zu begrünen und gegen Überfahren zu sichern.

Artenvorschläge:

Chinesische Wildbirne (*Pyrus calleryana* „Chantecleer“)
Baumhasel (*Corylus colurna*)
Pflanzung im Wechsel

2. Bäume am Rad- und Fußweg

Am Rad- und Fußweg zwischen Wohngebiet und Schule ist beidseitig ein 2,00 m breiter Grünstreifen anzulegen. Die Grünstreifen sind mit einer kräuterreichen Wiesenansaat einzusäen und extensiv zu pflegen. Auf den Grünstreifen werden wechselseitig 5 Laubbäume (Hochstämme, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm) gepflanzt.

Artenvorschlag:

Chinesische Wildbirne (*Pyrus calleryana* „Chantecleer“)

3. Bäume im Straßenraum

Im Straßenraum sind Laubbäume (Hochstämme, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm) zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Standorten kann abgewichen werden; die festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenabschnitt ist einzuhalten. Für jeden Baum muss eine mindestens 10 m² große Pflanzfläche freigehalten werden. Die Pflanzflächen sind mit heimischen Bodendeckern zu begrünen und gegen Überfahren zu sichern.

Artenvorschläge:

Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* `Browsers`)
Mahagoni-Kirsche (*Prunus serrulata* `Kanzan`)

4. Bäume auf dem Buswendeplatz

Auf dem Buswendeplatz sind Laubbäume (Hochstämme, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm) zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Standorten kann abgewichen werden; die festgesetzte Anzahl von Bäumen ist einzuhalten. Für jeden Baum muss eine mindestens 10 m² große Pflanzfläche freigehalten werden. Die Pflanzflächen sind mit heimischen Bodendeckern zu begrünen und gegen Überfahren zu sichern.

Artenvorschläge:

Holländische Linde (*Tilia x intermedia*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* `Browsers`)

5. Begrünung am Bischofsteicher Weg

Der 2,50 m breite Grünstreifen an der Nordost-Seite der Verkehrsfläche zum Bischofsteicher Weg ist mit einer kräuterreichen Wiesenansaat einzusäen und extensiv zu pflegen. Innerhalb des Grünstreifens sind im Abstand von ca. 10 m Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Der Grünstreifen ist gegen Überfahren zu sichern.

Grundstückszufahrten und -zugänge können durch den Grünstreifen hindurch angelegt werden.

6. Begrünung Zufahrt Kastanienallee

Die Zufahrt zur Kastanienallee erhält beidseitig einen 2,00 m breiten Grünstreifen. Die Grünstreifen sind mit einer kräuterreichen Wiesenansaat einzusäen und extensiv zu pflegen. Innerhalb der Grünstreifen sind wechselseitig im Abstand von ca. 15 m Laubbäume (Hochstämme, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm) zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Standorten kann abgewichen werden; die festgesetzte Anzahl von Bäumen ist einzuhalten. Die Grünstreifen sind gegen Überfahren zu sichern.

Artenvorschläge:

Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* `Browsers`)
Mahagoni-Kirsche (*Prunus serrulata* `Kanzan`)

7. Baumreihe an der Schulzufahrt

Entlang der südwestlichen Begrenzung des Plangebietes ist innerhalb eines 3 m breiten Grünstreifens eine Baumreihe aus Laubbäumen (Hochstämme, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm) zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt ca. 15 m. Der Grünstreifen ist mit einer kräuterreichen Wiesenansaat einzusäen und extensiv zu pflegen. Der Grünstreifen ist gegen Überfahren zu sichern.

Artenvorschläge:

Esche (*Fraxinus excelsior* `Atlas`)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Pflanzung im Wechsel

8. Neuer Knick

Auf der 8 m breiten Fläche für Anpflanzungen am nordwestlichen Rand der Flächen für den Gemeinbedarf ist ein neuer Knick anzulegen. Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 3,0 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Mindesthöhe von 1,0 m über Gelände herzustellen. Vom angrenzenden Wohngebiet ist ein Abstand von 3 m einzuhalten.

Die Knickkrone ist mit heimischen, Frucht tragenden Gehölzen (Sträucher, 100 – 150 cm) sowie im Abstand von ca. 10 m mit Heistern (150 – 200 cm) als Überhälter zu bepflanzen. Die Begrünung der Knickböschungen und der Randstreifen ist der Sukzession zu überlassen und extensiv zu pflegen.

Die Pflanzfläche ist durch einen 1,20 m hohen Doppelstabgitterzaun von den angrenzenden Nutzungen abzugrenzen.

Artenvorschläge Gehölze:

Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Coryllus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weinrose (*Prunus rubiginosa*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Artenvorschläge Überhälter:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Pflanzung im Wechsel.

9. Begrünung Lärmschutzwall

Der Lärmschutzwall ist beidseitig durch heimische, Frucht tragende Gehölze sowie Blüten-Ziergehölze (Sträucher, 100 – 150 cm) zu begrünen. Die auf dem Lärmschutzwall vorgesehene Lärmschutzwand ist durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Artenvorschläge Sträucher:

Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Flieder (*Syringa vulgaris*)
Forsythie (*Forsythia spec.*)
Hasel (*Coryllus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Pfeifenstrauch (*Philadelphus pubescens*)
Weigelie (*Weigela spec*)

10. Gehölzflächen nordwestlich des Wohngebietes und südlich der Bebauung

Auf den Flächen für Anpflanzungen sind Gehölzgruppen aus heimischen, Frucht tragenden Gehölzen sowie Blüten-Ziergehölzen (Sträucher 100 - 150 cm) mit Gruppengrößen von 10 – 30 m² anzupflanzen.

Artenvorschläge:

Deutzie (*Deutzia spec.*)
Flieder (*Syringa vulgaris*)
Hasel (*Coryllus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Pfeifenstrauch (*Philadelphus pubescens*)
Weigelie (*Weigela spec*)

11. Schluchtwald

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche ist der Schluchtwald der Sukzession zu überlassen und als naturbelassener Wald mit zeitweise bestehender Wasserführung zu erhalten und zu entwickeln.

12. Regenrückhaltebecken

Die oberen Böschungen des Regenrückhaltebeckens werden mit heimischen, Frucht tragenden Gehölzen (Sträucher 100 - 150 cm) begrünt. Das Regenrückhaltebecken erhält inklusive der Pflanzflächen eine Einzäunung durch einen 1,20 m hohen Doppelstabgitterzaun.

Artenvorschläge:

Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
Öhrchen-Weide (*Salix aurita*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)

III. Festsetzungen nach § 92 Abs. 1 LBO

1. Sockelhöhe

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Sockelhöhe (= Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) max. 0,40 m über der Bezugshöhe betragen.

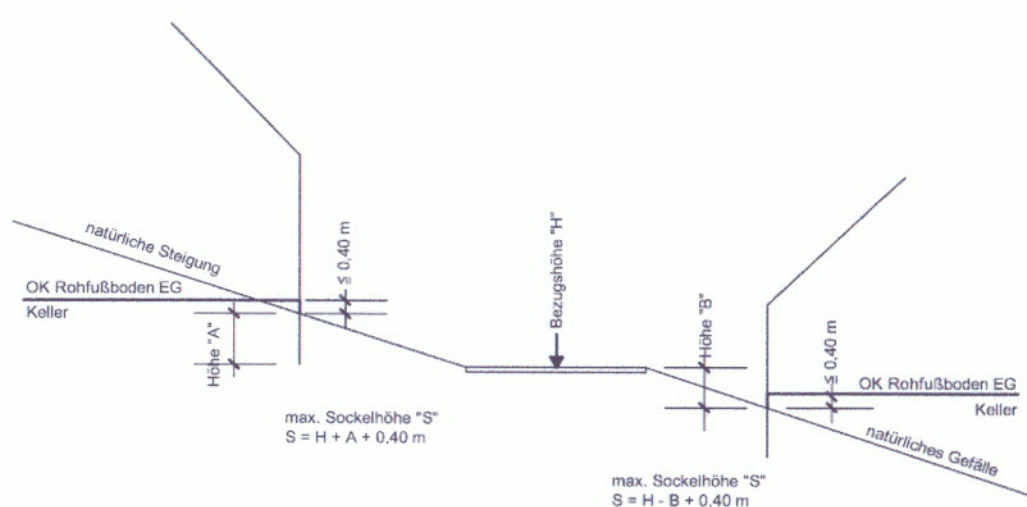
1.2 Bezugshöhe ist

a) bei ebenem Gelände die mittlere Höhe der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstückes genutzten öffentlichen Verkehrsfläche;

b) bei ansteigendem Gelände die mittlere Höhe der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstückes genutzten öffentlichen Verkehrsfläche zuzüglich des Maßes der natürlichen Steigung bis zur Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite (siehe Prinzipskizze);

c) bei abfallendem Gelände die mittlere Höhe der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstückes genutzten öffentlichen Verkehrsfläche abzüglich des Maßes des natürlichen Gefälles bis zur Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite (siehe Prinzipskizze).

Prinzipskizze:



2. Traufhöhe

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Traufhöhe maximal 6,00 m betragen.

Die festgelegte Traufhöhe gilt nicht für die Dächer von Giebeln, Gauben oder Krüppelwalmen.

Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Gebäude- und Straßenmitte.

2.2 Text 1.2 gilt entsprechend.

3. Firsthöhe

3.1 Die Firsthöhe darf maximal 11,00 m betragen; als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Gebäude- und Straßenmitte.

3.2 Text 1.2 gilt entsprechend.

4. Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit mindestens 12 Grad Dachneigung auszuführen.

Bei Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von max. 20 % der Gebäudegrundfläche (z. B. Wintergärten, Windfänge, Terrassenüberdachungen) sowie Carports und Garagen sind auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit max. 5 Grad Dachneigung zulässig.

5. Dachmaterialien

Bei den Hauptgebäuden sind nur anthrazitfarbene Ziegel- und Dachsteine oder solche in roten bis braunen Farbtönen, hellgraue bis anthrazitfarbene, rote und braune Metalleindeckungen, begrünte Dächer oder Glasdächer sowie Sonnenkollektoren zulässig.

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III (§ 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,3 (§ 16 BauNVO)

GFZ 1,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 1,5 (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

 Abweichende Bauweise (§ 23 BauNVO)

 Offene Bauweise (§ 23 BauNVO)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

 Flächen für den Gemeinbedarf

 Schule

 Spielanlagen

 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

 Sportanlagen

 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen


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

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

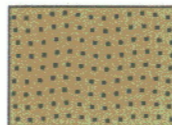
 Rad- und Fußweg

 Verkehrsberuhigter Bereich

P Parkplatz

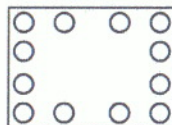
 Buswendeanlage

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche

 Parkanlage

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

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

 Baum anzupflanzen


8. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 10. Änderung des Bebauungsplans

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

 Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

 Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Stellplätze für Kfz

F St Stellplätze für Fahrräder

M^{① bis ⑤} Standort Müllbehälter, z. B. für Grundstück 1 bis 5

II. Darstellungen ohne Normcharakter

 Gebäudebestand

 Gebäude, künftig fortfallend

zfl Flurstücksnummer

 Flurstücksgrenze, Bestand

 Flurstücksgrenze, künftig fortfallend

 Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

 Baum, Bestand

 Böschung, Bestand

 Wege, künftig fortfallend

 Wege, aufgemessen

 geplante fußläufige Verbindung

 Anordnung von geplanten Stellplätzen einschließlich Begrünung

 Anordnung des geplanten Regenrückhaltebeckens

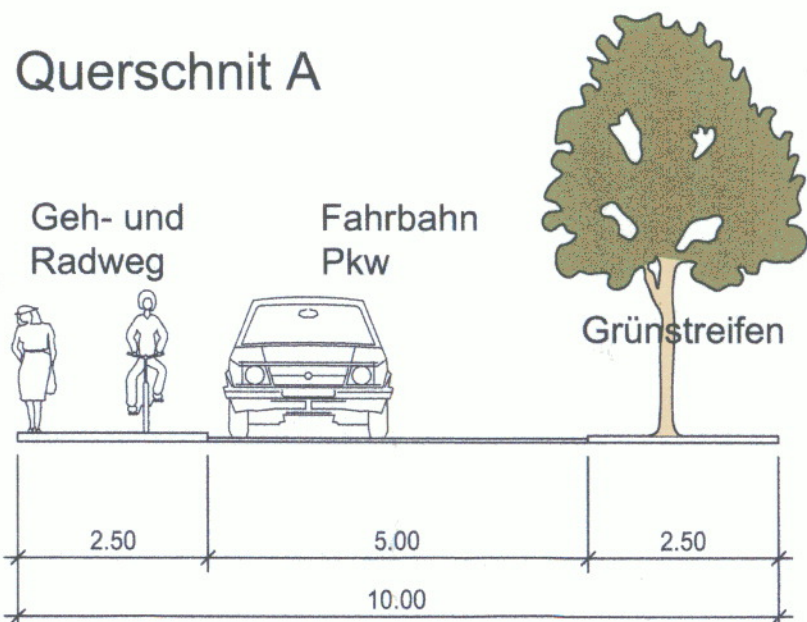
 Sichtdreieck

Straßenquerschnitte

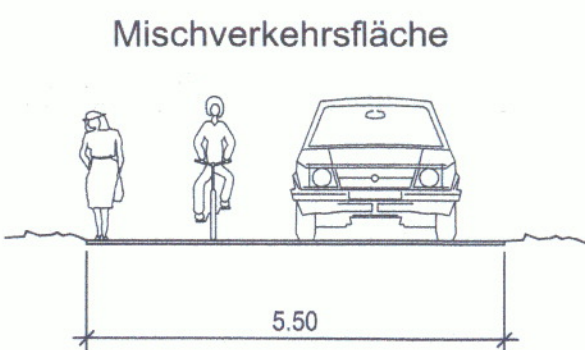
Maßstab 1:100

Darstellung ohne Normcharakter

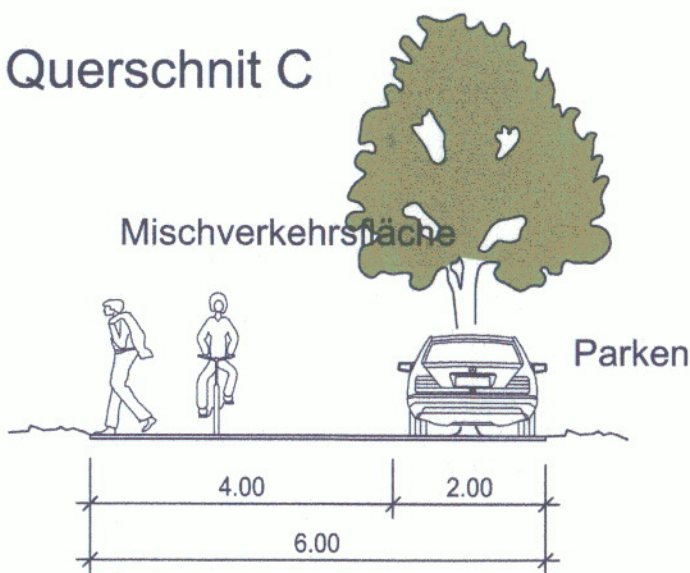
Querschnitt A



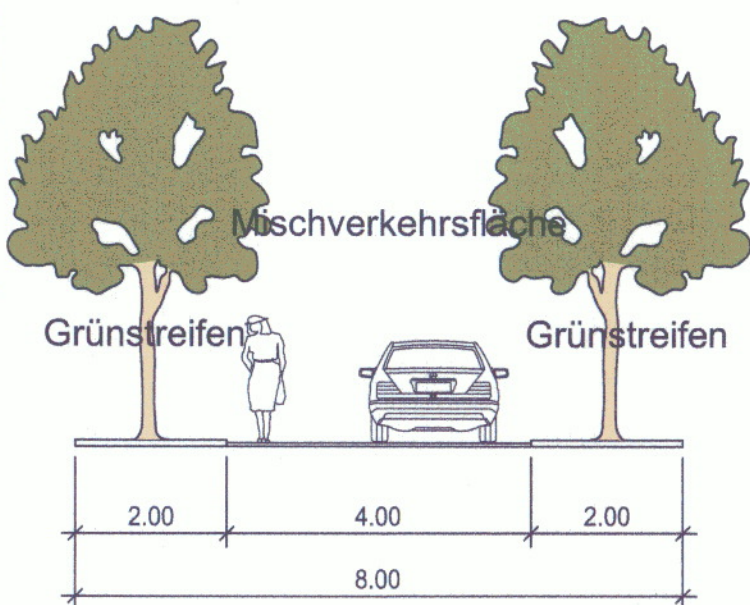
Querschnitt B



Querschnitt C



Querschnitt D



Verfahrensvermerke

1.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 06.01.2005 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn am 25./26.03.2005 .

2.

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist erfolgt mit Schreiben vom 28.02.2005 .

3.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durchgeführt am 05.04.2005 .

4.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt am 15.06.2005 .

5.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom 21.06.2005 .

6.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.06.2005 bis zum 05.08.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 18.06.2005 in den Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn ortsüblich bekannt gemacht.

7.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.06 und 14.09.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.09.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Reinfeld, den 22. Sep. 2005

Bürgermeister



9.

Der katastermäßige Bestand am 20.05.05 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, den 26.09.2005



10.

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

Reinfeld, den 26. Sep. 2005

Bürgermeister



11.

Der Beschluss der Änderung 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, wurden durch Abdruck am

29. Sep. 2005

..... in den Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn ortsüblich bekannt gemacht.

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. Die Satzung ist mithin in Kraft getreten am

30. Sep. 2005

Reinfeld, den 30. Sep. 2005

Bürgermeister



Satzung der Stadt Reinfeld über die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „KGS Reinfeld“
für das Gebiet südöstlich der Bebauung an der Schützenstraße, südlich der Bebauung an Kastanienallee und
Lindenweg, nordwestlich der Bebauung am Bischofsteicher Weg und nordöstlich der Sportanlagen an
Jahnstraße und Bischofsteicher Weg