

**Satzung über die
1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 27A
der Stadt Reinfeld (Holstein)**

Kreis Stormarn

Teil B - Text

1. Ausschluss gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Die im Geltungsbereich gemäß § 4 (3) ausnahmsweise zugelassenen sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind besondere Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB erforderlich. Für die Bebauung, die in den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen liegt, sind besonders Wände, Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen baulich derart herzustellen, dass die bewerteten Schalldämmmasse eingehalten werden (DIN 4109 Teil 5 11/1989).

Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu gestalten, dass mindestens die Fenster eines Raumes zum dauernden Aufenthalt von Menschen zur von der Straße abgewandten Gebäudeseite gelegen sind. Räume, die zum Schlafen genutzt werden oder dem Aufenthalt von Kindern dienen, sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche \geq III mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik (z. B. DIN, VDI etc.) geeignete Weise sichergestellt werden kann. Die Belüftung ist auch bei geschlossenem Fenster sicher zu stellen. Die nutzbaren Außenbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) sollten bei den Neubauten auf den der Schallquelle abgewandten Hausseite vorgesehen werden.

maßgeblicher Außenlärmpegel: Lärmpegelbereich III - 61-65 db (A)
 Lärmpegelbereich IV - 66-70 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 Gebäudeabschluss bilden und für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen.

Spalte	1	2	3	4
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
			erf. R'w, res des Außenbauteils in dB	
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

3. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung 'Knickanpflanzung' ist ein Knickwall mit folgenden Regelabmessungen aufzusetzen und mit standortheimischen, mittelgroßen bis baumartigen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Breite: 3,00 m
Höhe: 1,00 m
Böschungsneigung: 1:1
Pflanzdichte: zweireihig, Pflanzabstand 1,0 m
Pflanzqualität: v. Str., o.B., 100-150 bzw. 2xv Heister, o.B. 100-125 oder gleichwertig

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 92 LBO i.V.m § 9 (4) BauGB

Dachneigung

Wohngebäude müssen eine Dachneigung von 15° bis 45° haben. Diese Dachneigung gilt bei gegliederten Baukörpern für das Hauptdach. Für Nebendächer sind auch flachgeneigte und Flachdächer zulässig.

Planzeichenerklärung

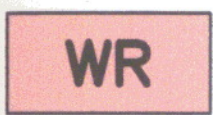
Planzeichen Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

Festsetzungen

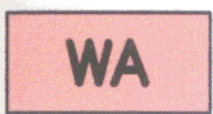
Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB



Reine Wohngebiete

§ 3 BauNVO



Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

§ 16 BauNVO

GRZ

Grundflächenzahl

TH

maximale Traufhöhe über NN

FH

maximale Firsthöhe über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr.2 BauGB



Offene Bauweise

§ 22 BauNVO

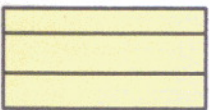


Baugrenze

§ 23 BauNVO

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 9 (1) Nr.12,14 BauGB

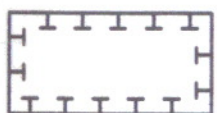


Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:



Elektrizität

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



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

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

Zweckbestimmung:



Knickschutzstreifen



Knick anzupflanzen

§ 9 (1) Nr.25a BauGB



Bäume zu erhalten

§ 9 (1) Nr.25b BauGB

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 (1) Nr.4, 22 BauGB

GST

Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Anlieger



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

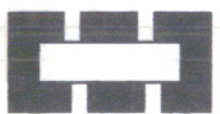
§ 9 (1) Nr.21 BauGB



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

§ 1 (4) BauNVO

§ 16 (5) BauNVO



Maßangabe in Meter







Nachrichtliche Übernahmen



Knick zu erhalten

§ 25 (3) LNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurgrenze
	vorh. Flurstücksgrenze
	künftig entfallende Flurstücksgrenze
$\frac{51}{7}$	vorh. Flurstücksnummer
	vorh. Zaun
	vorh. Gebäude
	künftig entfallendes Gebäude
•14,50	vorh. Geländehöhen m NN

Satzung

Aufgrund des § 13a in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in zuletzt geänderter Fassung sowie nach § 92 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.2007 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Reinfeld über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27A für das Gebiet: Hamburger Straße, Nordgrenze des Grundstückes Hamburger Straße 2 (Flurstück 27/72, der Flur 1, Gemarkung Reinfeld) Westgrenze der Grundstücke Hamburger Straße 24, 26 und 28, Nordgrenze der Grundstücke Hamburger Straße 24 und 18 - 20

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 27.02.2007.
2. Aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 27.08.2007 wurde das beschleunigte Verfahren gemäß §13 a (1) Satz 2 Ziffer 1 BauGB angewendet. Gem. § 13 a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit der Bekanntmachung nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB verbunden und ist durch Abdruck im Stormarnteil der Lübecker Nachrichten am 29.08.2007 erfolgt.
3. Der Öffentlichkeit wurde nach § 13 Abs. 3 Ziffer 2 BauGB während der Dienststunden im Rathaus in der Zeit vom 10.09.2007 bis 20.09.2007 Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich dazu zu äußern. Hierauf wurde in der Bekanntmachung am 29.08.2007 hingewiesen.
4. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 a (2) Ziffer 1 i.V.m. § 13 (2) Ziffer 1 BauGB verzichtet.
5. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 27.08.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2007 bis zum 01.11.2007 während der Dienststunden nach § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 (2) Ziffer 2, 2. Halbsatz und § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

3858 Reinfeld (Holstein), den 21. Jan. 2008




.....
Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden am 25.09.2007 über die öffentliche Auslegung nach § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 (2) Ziffer 3, 2. Halbsatz und § 4 (2) BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
8. Der katastermäßige Bestand am 09.01.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 16.01.2008



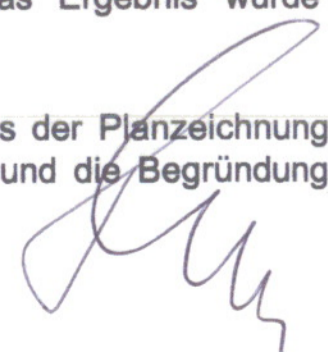

.....
öffentl. best. Vermessungsingenieur

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.12.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.12.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

3858 Reinfeld (Holstein), den 21. Jan. 2008

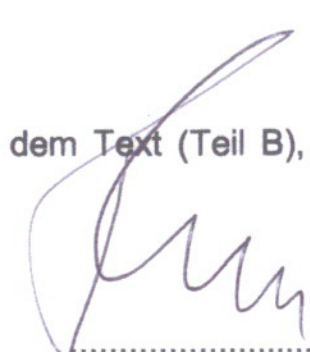



.....
Bürgermeister

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

3858 Reinfeld (Holstein), den 21. Jan. 2008




.....
Bürgermeister

12. 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 **26. Jan. 2008**.. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gem. § 215 Abs. 2 BauGB auf die Möglichkeit hingewiesen worden, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung geltend zu machen einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen. Außerdem wurde hingewiesen auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB). Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **27. Jan. 2008**.. in Kraft getreten.

04. Feb. 2008, den
23858 Reinfeld (Holstein)



.....
Bürgermeister