

Stadt Reinfeld (Holstein)

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 27C

Gebiet: nördlich der Heimstättenstraße, Alter Garten,
Klosterberg, Klosterstraße

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In den WA-Gebieten mit dem Index 1 sind alle in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

In den WA-Gebieten mit dem Index 2 sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen Nr. 4. Gartenbaubetriebe und Nr. 5. Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

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

In allen WA-Gebieten sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um max. 100 % zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

Von der mit max. 10 m festgesetzten Firsthöhe abweichend, ist für das mit H festgesetzte Gebäude ausnahmsweise eine Firsthöhe entsprechend dem Bestand zulässig, wenn das Gebäude erhalten wird.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

Für Windfänge und untergeordnete Anbauten ist ausnahmsweise ein Vortreten vor die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen um max. 2,50 m auf max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig gem. § 23 (3) BauNVO, sofern ein Abstand von mind. 2,00 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

Die festgesetzten Baulinien beziehen sich nur auf die Straßenrandbebauung. In den rückwärtigen Bereichen sind bei Einhaltung der Abstandsflächen der Landesbauordnung separate Baukörper zulässig.

4. Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Garagen und Carports müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 3 m einhalten.

5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

In den WA-Gebieten mit dem Index 1 sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Sichtfelder sind bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Der natürliche gewachsene Geländeverlauf ist nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzurichten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zur Einfügung von baulichen Anlagen bis max. 0,80 m zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind vorhandene Böschungen und Stützmauern.

8. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

In den im Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Teilgebieten sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Teilgebiet	Schlaf- und Kinderzimmer	Sonstige Aufenthaltsräume in Wohnungen
	Lärmpegelbereich erf. $R'_{w, res}$ in dB	Lärmpegelbereich erf. $R'_{w, res}$ in dB
A	LPB V 45 dB	LPB IV 40 dB
B	LPB V 45 dB	LPB III 35 dB
C	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB
D	LPB IV 40 dB	Keine Anforderung

Die Anforderung für die Außenbauteile von Schlaf- und Kinderzimmern an Gebäudeseiten, die vollständig von der Bahnstrecke abgewandt sind, kann um 5 dB verringert werden

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

9. Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

Abgänge der in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Vegetationselemente sind entsprechend der Baumschutzsatzung zu ersetzen.

10. Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

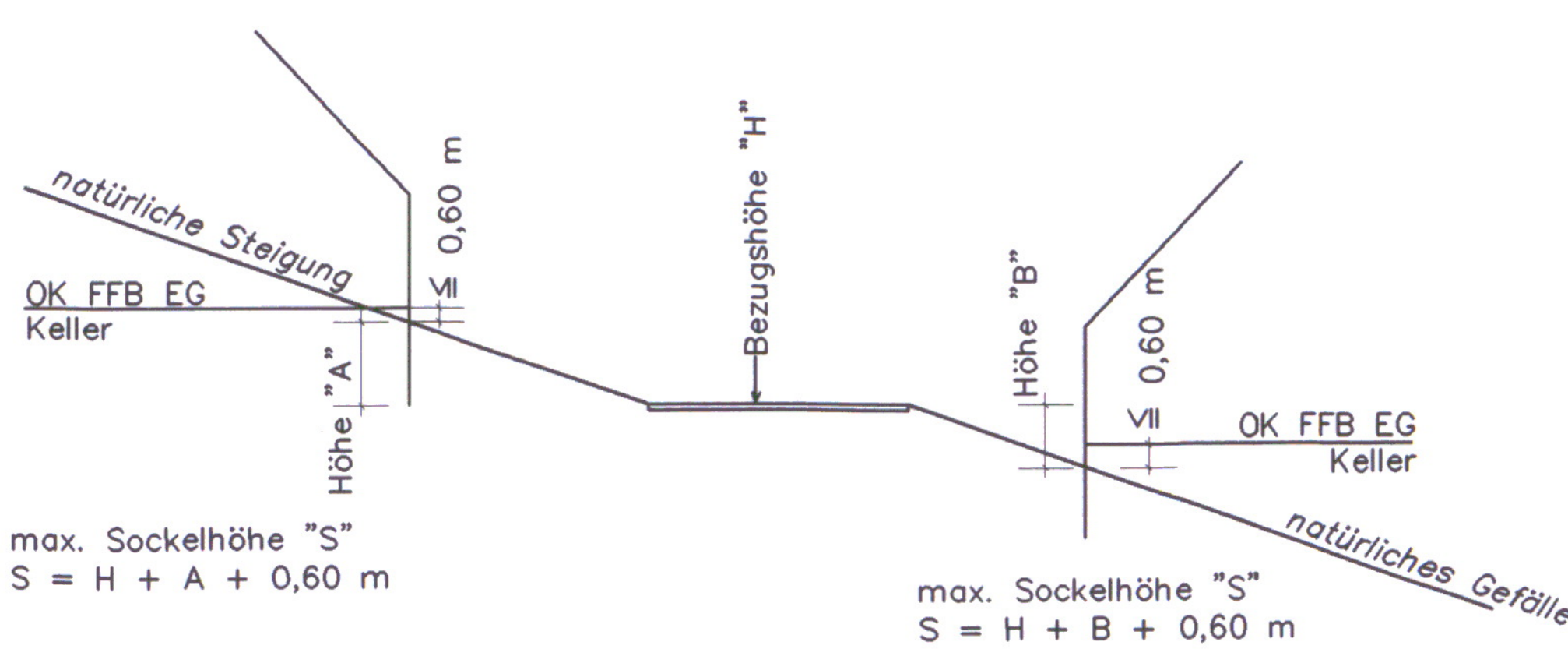
Sockelhöhe

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Sockelhöhe (= Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) max. 0,60 m über der Bezugshöhe betragen.

Bezugshöhe ist:

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



Firsthöhe

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen gilt der senkrechte Abstand zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Gebäude- und Straßenmitte.

Bezugshöhe siehe oben.

11. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

Die Festsetzungen gelten für die in der Planzeichnung mit D gekennzeichneten Teilbereiche.

Die Dachgestaltung der Hauptanlage ist gleichwinklig mit einer Neigung von 40-47° auszuführen.

Für die Dacheindeckung der Hauptanlage sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden.

Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform und -farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

Die Außenwandgestaltung ist mit Sichtmauerwerk oder Putzfassade auszuführen. Max. 30 % der Fläche können zur Gliederung des Baukörpers in anderen Materialien erstellt werden.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Hinweis

Im gesamten Plangebiet gilt die Ortsgestaltungssatzung und die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Reinfeld (Holstein).

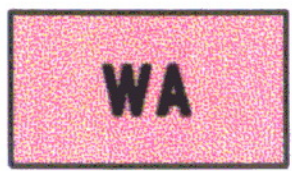
In den mit B gekennzeichneten Bereichen gilt die Erhaltungssatzung der Stadt Reinfeld (Holstein).

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet

0,3

Grundflächenzahl, z. B. 0,3

FH

Max. zulässige Firsthöhe

H

Gebäude mit besonderen Höhenfestsetzungen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

E

Nur Einzelhäuser zulässig

ED

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baulinie



Baugrenze

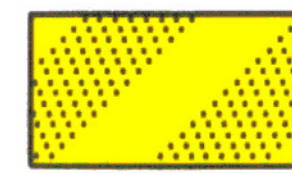
Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

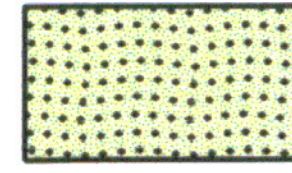


Fußweg



Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Grünflächen

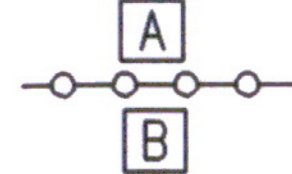


Private Parkanlage

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

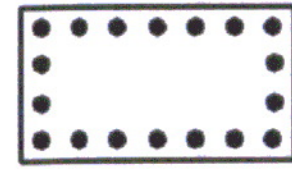


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

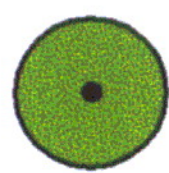


Lärmpegelbereich mit Abgrenzung der Teilgebiete

Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

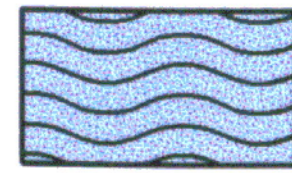


Erhaltung von Bäumen

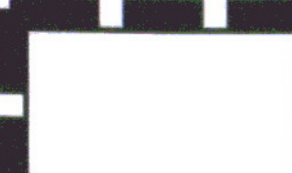
Sonstige Planzeichen



Von der Bebauung freizuhaltenes Sichtfeld gem. § 9 (1) 10 BauGB



Wasserflächen gem. § 9 (1) 16 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

ND

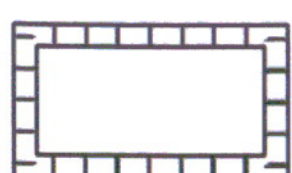
Naturdenkmal gem. § 17 LNatSchG 2010



Schutzstreifen an Gewässern gem. § 26 LNatSchG 2007

K

Einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 DSchG



Mindestumgebungsschutzbereich Bodendenkmal

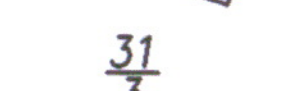


Teilbereiche der Gestaltungssatzung mit Abgrenzung

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



Flurgrenze



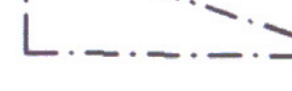
Höhenlinien



Vorhandene Böschungen



Sichtdreieck



Lage der Schnittdarstellungen



Sonstige vorhandene Bäume

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 01.02.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 12.04.2008 erfolgt.
2. Die Öffentlichkeit wurde am 22.04.2008 nach § 3 (1) Satz 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 31.07.2007 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 31.08.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.07.2009 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 02.09.2009 bis 02.10.2009 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.08.2009 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

Reinfeld (Holstein), 06. Okt. 2010



Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 06.07.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, 10.09.2010

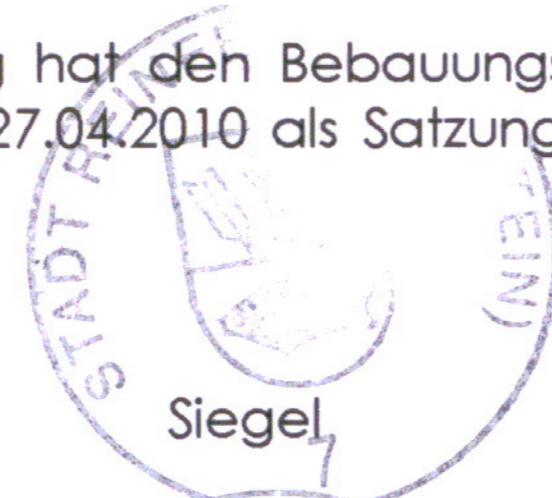


öff. bestellte Vermessungsingenieurin

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.04.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.04.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinfeld (Holstein), 06. Okt. 2010



Bürgermeister

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

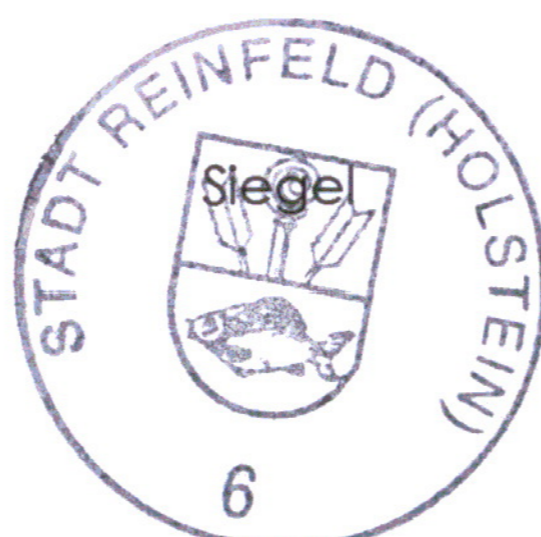
Reinfeld (Holstein), 06. Okt. 2010



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 15.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1, Satz 1 BauGB) und den in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften sowie beachtliche Mängel im Abwägungsvorgang nach § 214 Abs. 3 BauGB und auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 Abs. 3, Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 16.10.2010 in Kraft getreten.

Reinfeld (Holstein), 25. Okt. 2010



Bürgermeister