

**SATZUNG**  
DER  
**STADT REINFELD (HOLSTEIN)**  
**KREIS STORMARN**  
ÜBER DIE  
**1. ÄNDERUNG**  
DES  
**BEBAUUNGSPLANES NR. 28**



für das Grundstück Kalkgraben 17

# TEXT (TEIL B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

### 01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Das gemäß § 4 BauNVO festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb des WA werden sämtliche in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 3 BauNVO)

a) GFL-Flächen bzw. Flächen von privaten Erschließungswegen für Hauptgebäude in zweiter Baureihe sind bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) im Sinne des § 19 BauNVO, ebenso wie die Flächen von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude, unberücksichtigt zu lassen.

b) Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude ist bis zu 5 m zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

### 03. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit einem Wohngebäude in offener Bauweise.

### 04. Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen ist - abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO) in ihrer Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369), ein Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

### 05. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine Einliegerwohnung zugelassen werden.

### 06. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach.

### 07. Ableitung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist der südöstlich angrenzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Retentionsraum' (B-Plan Nr. 28) zuzuführen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grundstückszufahrten sind mit Materialien hoher Wasserdurchlässigkeit ( $< k_f = 5 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ ) herzustellen.

### 09. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) ist festgesetzt mit einer Mindestbreite von 3,50 m zugunsten der Ver- und Entsorger und des im Plangebiet gelegenen Grundstücks in zweiter Baureihe.

## B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

### 01. Dachflächen

Hauptbaukörper sind mit gleichwinklig geneigten Dächern mit einer Neigung von 37° - 45° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rot- bis braunfarbene Dachpfannen zu verwenden. Glänzende oder glänzend glasierte Materialien sind unzulässig.

### 02. Fassaden

Zulässig ist rotes Verblendmauerwerk und Putz in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugswert von mindestens 50 (0 = schwarz, 100 = weiß).

### 03. Nebenanlagen, Garagen, Carports

Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m<sup>2</sup> sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze können auch in Holzbauweise erstellt werden.

### 04. Stellplätze/Garagen

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück vorzuhalten.

## C. Hinweise

### 01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### 02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasser des Kreises Stormarn anzuzeigen.

### 03. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

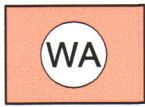
# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

## PLANZEICHEN

## ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

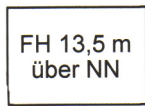
2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundfläche (GR) mit maximaler Flächenangabe  
(§ 19 BauNVO)

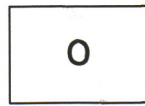


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 20 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,  
als Höchstmaß:  
Firsthöhe z.B. FH 13,5 m über Normalnull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

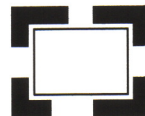


Nur Einzelhäuser zulässig

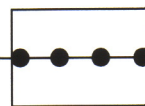


Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

## 15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

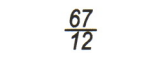


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder  
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

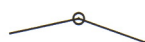


Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen als  
Hauptgebäude / Nebengebäude



Höhenlinie

## III. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Grundfläche (GR)
Firsthöhe in Meter über NN	

# Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO Sch.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2017 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, für das Grundstück Kalkgraben Nr. 17, Gemarkung Neuhof, Flur 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

# Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr vom 19.06.2017. Gem. § 13 a (3) Satz 2 BauGB wurde die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit der Bekanntmachung nach § 13 a (3) Satz 1 BauGB verbunden und ist durch Abdruck im Markt Bad Oldesloe am 19.07.2017 erfolgt, sowie zusätzlich durch Aushang im Schaukasten der Stadt Reinfeld in der Zeit vom 17.07.2017 bis 12.09.2017 und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Reinfeld (H.) am 18.07.2017 .
2. Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr vom 19.06.2017 wurde das beschleunigte Verfahren gemäß §13 a (1) Satz 2 Ziffer 1 BauGB angewendet. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 13 a (2) Ziffer 1 i.V.m. § 13 (2) Ziffer 1 BauGB abgesehen. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde nach § 13 a (2) Ziffer 1 i.V.m. § 13 (2) Ziffer 1 BauGB ebenfalls verzichtet.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr hat am 19.06.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.07.2017 bis einschließlich 31.08.2017 während der Dienststunden nach 13 a (2) Ziffer 1 i.V.m. § 13 (2) Ziffer 2, 2. Halbsatz und § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.07.2017 durch Abdruck im Markt Bad Oldesloe ortsüblich bekannt gemacht, sowie zusätzlich durch Aushang im Schaukasten der Stadt Reinfeld in der Zeit vom 17.07.2017 bis 12.09.2017. Der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.stadt-reinfeld.de](http://www.stadt-reinfeld.de) ab dem 18.07.2017 ins Internet eingestellt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden am 04.07.2017 über die öffentliche Auslegung nach 13 a (2) Ziffer 1 i.V.m. § 13 (2) Ziffer 3, 2. Halbsatz und § 4 (2) BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Reinfeld (H.), den.....**19. JAN. 2018**

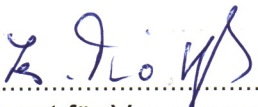


  
.....  
-Bürgermeister-

6. Der katastermässige Bestand am 21.12.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 15.1.2018

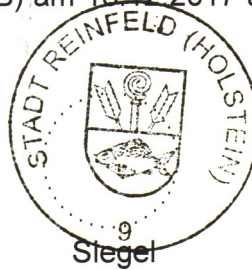


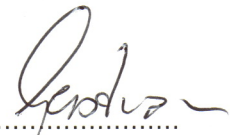
  
Landesamt für Vermessung und  
Geoinformation Schleswig-Holstein

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.12.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinfeld (H.), den 19. JAN. 2018



  
-Bürgermeister-

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

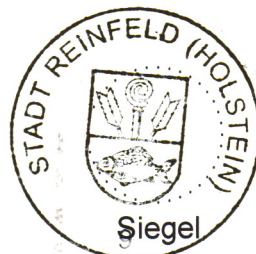
Reinfeld (H.), den 19. JAN. 2018



  
-Bürgermeister-

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetadresse der Stadt Reinfeld (H.) und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Aushang vom 23. JAN. 2018 bis 02. FEB. 2018 an der Bekanntmachungstafel (Schaukasten) und durch Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Reinfeld (H.) am 24. JAN. 2018 ortsüblich bekanntgemacht 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 25. JAN. 2018 in Kraft getreten.

Reinfeld (H.), den 02. FEB. 2018



  
-Bürgermeister-