

Text (Teil B)

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

In dem WA-Gebiet sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bzw. des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts.

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

In dem WA-Gebiet sind Garagen, Carports und Nebengebäude innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig gem. § 12 (6) BauNVO.

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

In dem WA-Gebiet mit festgesetzter max. zulässiger Grundfläche ist max. 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine der Hauptwohnung um mind. 30 % in der Fläche untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen werden.

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

 5.1 Auf dieser Fläche ist ein dichtes Feldgehölz mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen. Die Fläche ist mit einem mind. 1,40 m hohen Wildschutzzaun einzufrieden.

 5.2 Auf dieser Fläche ist ausschließlich eine extensive Grünlandnutzung zulässig.

 5.3 Auf der mit diesem Zeichen festgesetzten Fläche ist der Uferrandbereich der Mühlenau naturnah umzugestalten und ein extensiv genutzter Gewässersaum zu entwickeln. Es sind gruppenweise standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen von 2-3 Stück vorzusehen. Richtwert für den Pflanzumfang ist 1 Gehölz pro 10 m Gewässerverlauf. Gehölze mit einem Stammdurchmesser von 20 cm und mehr sind zu erhalten, sofern ihre Entfernung für die Gewässerumgestaltung nicht unbedingt notwendig ist. Bei Entfernung ist zusätzlich zu den festgesetzten Anpflanzungen gem. der Baumschutzsatzung Ersatz zu leisten.

5.4 Das auf den Grundstücken anfallende Dach- und Oberflächenwasser des Eingriffsbereiches A ist der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retentionsraum zuzuführen.

5.5 Die Flächen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind mit Materialien hoher Wasserdurchlässigkeit (mindestens 10^{-4} bis 10^{-6} m/s, nach DIN 18131, Tl. 1) über einem ebenfalls gut wasserleitfähigen Unterbau herzustellen.

5.6 Das vorhandene Geländeniveau ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Einfügung von Gebäuden bis max. 0,80 m zulässig. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist ein Höhenmaß zu erstellen.

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

Für Außenbauteile im festgesetzten Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 40/35$ dB einzuhalten.

Für Außenbauteile im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35/30$ dB einzuhalten.

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern im Lärmpegelbereich III und IV sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten.

7. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Die anzupflanzende Hecke ist mit Arten des Schlehen-Hasel-Knicks mehrreihig anzupflanzen.

Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

8. Zuordnung der erforderlichen Ausgleichsflächen gem. § 9 (1a) BauGB

8.1 Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund von Eingriffen gem. § 8a BNatSchG vorgenommen werden müssen, werden nach § 9 (1a) BauGB wie folgt dem Eingriffsbereich zugeordnet:

Eingriffsbereich mit der Festsetzung A : Maßnahmenfläche mit der Festsetzung 

8.2 Die Maßnahmen Nr. 2 und 3 gehen in einen Ausgleichsflächenpool ein und werden anderen Eingriffen zugeordnet.

9. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

9.1 In den Baugebieten mit festgesetzten max. zulässigen Grundflächen gelten die nachfolgenden Gestaltungsfestsetzungen:

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

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

Zulässig ist rotes Verblendmauerwerk und Putz in hellen Farbtönen.

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

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als geschnittene Hecken aus Laubgehölzen anzulegen. Zusätzlich kann jeweils auf der inneren (privaten) Seite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.

9.2 In den übrigen Baugebieten gelten die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen:

Hauptbaukörper sind mit gleichwinklig geneigten Dächern mit einer Neigung von mind. 20° auszuführen. Glänzend und glänzend glasierte Materialien sind unzulässig.

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

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

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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

	WA	Allgemeines Wohngebiet
	MI	Mischgebiet
0,2		Grundflächenzahl, z. B. 0,2
120		Max. zulässige Grundfläche, z. B. 120 qm
I		Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. I
FH		Max. zulässige Firsthöhe

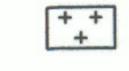
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

	Offene Bauweise
E	Nur Einzelhäuser zulässig
D	Nur Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P	Öffentlicher Parkplatz

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

	Grünflächen
	Öffentlicher Retentionsraum
	Private Gärten
	Öffentlicher Friedhof

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
	Entwicklungsmaßnahme
POOL	Ausgleichsflächenpool für Eingriffe aus anderen Gebieten
A	Eingriffsbereich, z. B. A (Nutzungsschablone)
(A)	Zugeordnete Ausgleichsfläche, z. B. (A)

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen/Lärmpegelbereiche, z. B. IV/III
--	--

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

	Erhaltung von Bäumen
	Anpflanzen einer Hecke

Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

	Hauptfistrichtung
--	-------------------

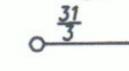
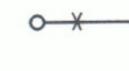
Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem § 9 (1) 4 BauGB
	Mülltonnenplatz gem § 9 (1) 14 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO
3,20 	Vermaßung in m

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

	Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (50 m) gem. § 11 LNatSchG
	Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 LNatSchG
<u>OD KM 0,000</u>	Ortsdurchfahrt gem. § 4 StrWG
	Geschützte Garten-/Parkanlage gem. § 5 (2) DSchG
	Einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 (2) DSchG

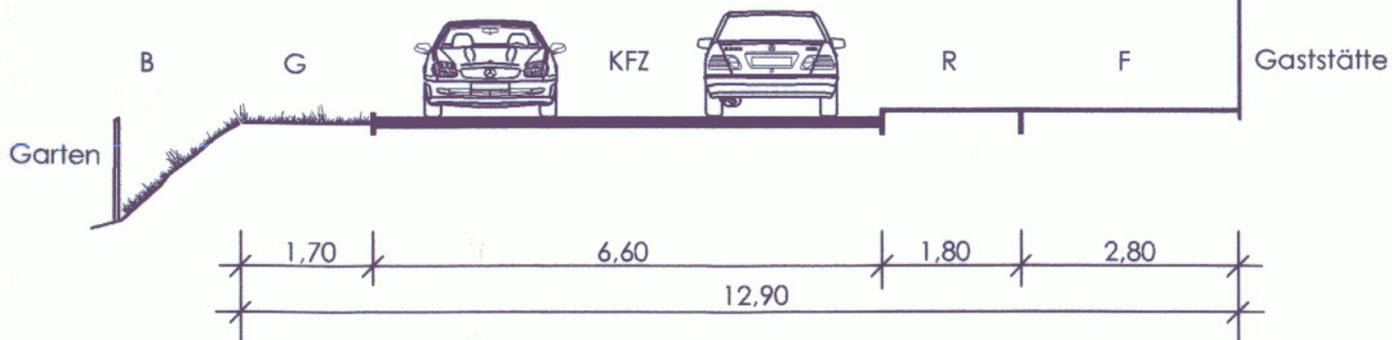
III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Bäume
	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
	Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Höhenlinien
	Bestehende Verrohrung der Piepenbek

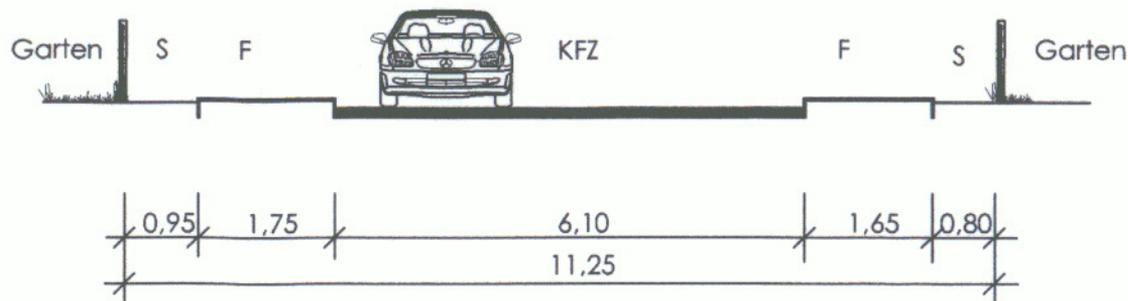
Hinweis

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 gelten die Baumschutzsatzung und die Ortsgestaltungssatzung.

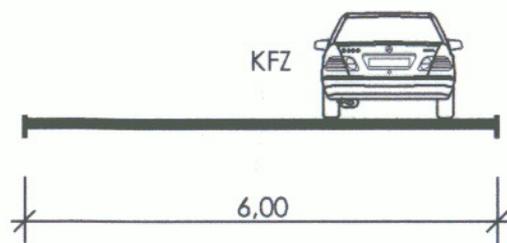
Schnitt A-A' - Hamburger Chaussee B 75



Schnitt B-B' - Straße Kalkgraben L 71



Schnitt C-C' - Planstraße



Empfehlungen zur Landschaftspflege

Geeignet für wasserdurchlässige Beläge sind: Großfugig verlegte Pflasterungen, Befestigung nur der Fahrspuren mit Platten, Rasengittersteine, Schotterrasen, spezielle Pflastersteine mit hoher Durchlässigkeit/Wasserspeicherfähigkeit oder ähnliche Oberflächenmaterialien über einem Unterbau mit guten Wasserleitfähigkeiten (z. B. Kies).

Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von mineralischem Dünger sollte dringend unterbleiben. Pflanzenschutzmittel dürfen nur angewendet werden, wenn diese für die Anwendung in Hausgärten ausdrücklich geeignet sind (Hinweis auf Packung). Aus Gründen des Umweltschutzes sollte von einer Anwendung jedoch abgesehen werden. Unbelastetes Oberflächenwasser im Bereich der Eingriffsflächen kann durch flache Mulden der Grünfläche, Zweckbestimmung Retentionsraum, zugeführt werden.

Heimische Arten des Schlehen-Hasel-Knicks:

Stieleiche, Eberesche, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Faulbaum und Schneeball, Weißdorn, Hundsrose und roter Hartriegel, Hasel und Schlehe.

Grünfläche Retentionsraum

Innerhalb des Retentionsraumes sollen zwei flache Mulden (max. 30-40 cm tief) mit einer Verbindungsrinne zur Rückhaltung des anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers angelegt werden. Die Dimensionierung muss sich an Starkregenereignissen orientieren. Die Fläche wird weiterhin der natürlichen Entwicklung überlassen, notwendige Pflegemaßnahmen sind weiterhin möglich.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 25.04.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten/Stormarner Teil am 06.07.1999 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 13.07.1999 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.03.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.12.2001 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 25.03.02 bis 26.04.2002 während der Dienststunden nach § 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 13.03.2002 in den Lübecker Nachrichten/Stormarner Teil ortsüblich bekannt gemacht.

Reinfeld (Holstein), 24. 03. 03



Bürgermeister

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.11.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.11.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinfeld (Holstein), 24. 03. 03



Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 06. Dez. 2002 wie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

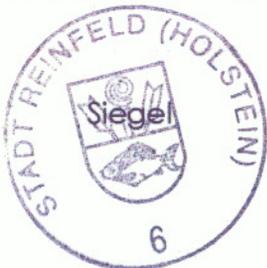
Bad Oldesloe, 24. FEB. 2003



öff. bestellter Vermessungsingenieur

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

Reinfeld (Holstein), 24. 03. 03



Bürgermeister

10. 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 01.04.03 ortsüblich bekannt gemacht 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02.04.03 in Kraft getreten.

Reinfeld (Holstein), 02. 04. 03



Bürgermeister