

Stadt Reinfeld

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung

Gebiet: Östlich der Straße Schauberg und westlich der früheren Feldstraße, zwischen Kolberger Straße im Norden und Körliner Straße im Süden

Text (Teil B)

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

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Eingeschränkte Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Im gesamten Plangebiet sind Carports und Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen mit einem Mindestabstand von 2,50 m von der erschließungsseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

Zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Ausnahmen können gestattet werden:

- a) Für Windfänge, wenn sie eine Tiefe von 2 m und eine Fläche von 6 qm nicht überschreiten.
- b) Für Terrassen, Stützmauern, Einfriedungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO

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

Bei den eingetragenen Sichtdreiecken, die von Bebauung freizuhalten sind, dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

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

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (z. B. Stellplätze, GFL-Rechte) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Dem Plangebiet werden 4 St. Hochstammpflanzungen mit Stammumfang >14 cm als Kompensation nach Baumschutzsatzung zugeordnet. Die Ersatzbäume sind auf den benachbarten städtischen Liegenschaften (Flurstücke 844, 25/85, 25/110 oder 25/112) zu pflanzen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten GFL-Rechte gelten zugunsten der anliegenden Flurstücke und haben eine Mindestbreite von 3,20 m. Eine abweichende Lage ist zulässig, sofern eine gemeinsame Erschließung benachbarter Grundstücke berücksichtigt wird.

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

In den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Strauch- und Gehölzvegetation in ihrer Eigenart dauerhaft zu erhalten. Einzelne Gehölze dürfen in diesen Flächen in Abstimmung mit der Stadt Reinfeld entnommen oder zurückgeschnitten werden. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

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

Dachneigung

In den WA 1 – Gebieten sind nur geneigte Dächer mit mindestens 25° und maximal 50° zulässig. Ausgenommen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Bei seitlichen und hinteren Anbauten, Umbauten, Garagen und untergeordnete Bauten können Flachdächer und Dächer mit weniger als 25° Dachneigung als Ausnahme zugelassen werden.

In den WA 2 - Gebieten wird eine Minstdachneigung von 22,5° festgesetzt.

Gebäudehöhen

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 9 m ist die Höhe des oberen Gebäudeabschlusses und bezieht sich auf die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens (OKEGFF).

Einfriedungen

Die max. Höhe von Einfriedungen zur öffentlichen Straße beträgt 1,20 m. Bei Hecken ist auch eine Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Hinweise

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist der Umbau oder Abriss von Gebäuden sowie die Rodung alter Bäume artenschutzfachlich zu begleiten. Nach artenschutzfachlicher Überprüfung sind ggf. Vorgaben und Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich.

Für die Fällung von Laubbäumen, die in 1 m Höhe einen Stammumfang von 120 cm oder mehr haben, ist nach der Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld (Holstein) vom Grundsatz her eine Fällgenehmigung erforderlich. Ausgenommen sind Birken, Weiden und Pappeln, sowie Obstbäume (nicht jedoch Nussbäume und Esskastanien).

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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

	Allgemeines Wohngebiet
0,3	Grundflächenzahl
II	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
FH	Max. zulässige Firsthöhe

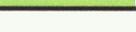
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 10 BauGB

	Anbauverbotszone, Sichtdreieck
--	--------------------------------

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) 12, 14 BauGB

	Elektrizität
	Wasser

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 BauGB

	Schutzgebiet für Grundwassergewinnung
--	---------------------------------------

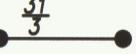
Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
	Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

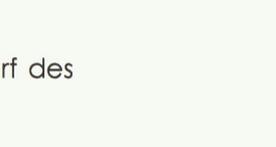
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
	Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
	Höhenlinien
	Sonstige vorhandene Bäume

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr vom 06.02.2014 und 09.02.2015. Die Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Reinfeld (H.) am ~~16.06.2016~~ erfolgt, sowie zusätzlich durch Aushang im Schaukasten der Stadt Reinfeld (H.) in der Zeit vom ~~16.06.2016 bis 24.06.2016~~.
Korrektur: Webseite am 16. JUNI 2015; Aushang vom 16. JUNI 2015 bis 24. JUNI 2015
2. Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr vom 06.02.2014 wurde das beschleunigte Verfahren gemäß §13 a (1) Satz 2 Ziffer 2 BauGB angewendet. Aufgrund einer überschlägigen Prüfung ist die Stadt zu der Einschätzung gelangt, dass dieser Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, weshalb von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wurde
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 29.06.2015 durchgeführt. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.
4. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 4 (1) BauGB wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
5. Der Ausschuss für die Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr hat am 14.03.2016 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 01.04.2016 bis einschließlich 02.05.2016 während der Dienststunden nach § 13 a (2) 1 i.V.m. § 13 (2) 2, 2. Halbsatz, und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.03.2016 durch Abdruck im Markt Bad Oldesloe ortsüblich bekannt gemacht, sowie zusätzlich durch Aushang im Schaukasten der Stadt Reinfeld (H.) in der Zeit vom 22.03.2016 bis 04.05.2016 und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Reinfeld (H.) am 23.03.2016.



Fortsetzung Verfahrensvermerke

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden am 29.03.2016 über die öffentliche Auslegung nach § 13 (2) 3, 2. Halbsatz und § 4 (2) BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Reinfeld (Holstein), 30. JAN. 2017



[Handwritten signature]
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 13.01.17 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 23.01.17



[Handwritten signature]
öff. bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.12.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Reinfeld (Holstein), 30. JAN. 2017



[Handwritten signature]
Bürgermeister

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

Reinfeld (Holstein), 30. JAN. 2017



[Handwritten signature]
Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung 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 am 08. FEB. 2017 durch Aushang im Schaukasten der Stadt Reinfeld (H.) in der Zeit vom 08.02.2017 bis 16.02.2017 und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Reinfeld (H.) am 9. FEB. 2017 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 10. FEB. 2017 in Kraft getreten

Reinfeld (Holstein), 10. FEB. 2017



[Handwritten signature]
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: