

TEIL B: TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB und BauNVO

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

In den festgesetzten Reinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

In den Baufeldern A 9, A 10, A11 sowie B8 beträgt die:

max. zulässige erschließungsseitige Wandhöhe	4,00 m
max. zulässige Firsthöhe	9,50 m

In den Baufeldern A 1 – A 8 sowie den Baufeldern B 6 und B7 beträgt die

max. zulässige Wandhöhe	4,80 m
max. zulässige Firsthöhe	10,00 m

In den Baufeldern B 1 - B 5 beträgt die

max. zulässige Wandhöhe	5,60 m
max. zulässige Firsthöhe	11,00 m

Die Sockelhöhe darf max. 0,40 m betragen.

Bei Gebäuden mit einem Pultdach bezieht sich die festgesetzte Wandhöhe auf die Traufseite.

Höhenbezugspunkt gem. §18 BauNVO für alle festgesetzten Höhenlagen baulicher Anlagen bildet die mittlere Höhe der Oberkante der erschließungsseitigen Straßen bzw. Wege (Erschließung des Haupteinganges), jeweils bezogen auf das einzelne Grundstück.

Bei Eckgrundstücken wird der nördlich angrenzende Erschließungsweg zugrundegelegt.

3. Eingeschränkte Zulässigkeit von Stellplätzen, Gemeinschaftsstellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 (6) BauNVO)

In den Baufeldern A 6 bis A11 sowie B 2 bis B 5 sind Stellplätze nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

In den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind Garagen unzulässig. Carportanlagen sind zulässig.

In den übrigen Bereichen sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen mit einem Mindestabstand von 2,50 m von der erschließungsseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

In den Baufeldern A 1 bis A 5 sowie B 1, B 6, B7 und B 8 ist je Einfamilienhaus eine Grundstückszufahrt, je Doppelhaus zwei Grundstückszufahrten zulässig. Sie dürfen eine Breite von jeweils 3,50 m nicht überschreiten.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Für die Flächen für Nebenanlagen (Erschließungswege im Baufeld B1, B2 und B3) ist zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Reinfeld sowie der Versorgungsträger festgesetzt.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers sind Mulden / Gräben auf privatem Grund zugunsten der Oberlieger mit Leitungsrecht belegt.

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

Pufferstreifen für §15a-Biotop „Schluchtwald“

Zum Schutz des Biotops wird ein Pufferstreifen von 20 m Tiefe angelegt. Hier ist eine artenreiche Wildwiese mit geeignetem Saatgut anzulegen. Zum Schutz vor Betreten ist am südlichen Rand der Fläche eine dreireihige Hecke aus vorwiegend wehrhaften Sträuchern zu pflanzen. Vor diese Hecke ist gebietsseitig eine wirksame Einzäunung vorzunehmen.

Knicks mit Knickschutzstreifen

Innerhalb der bestehenden Knicks sind die gehölzfreien Abschnitte mit Sträuchern zu bepflanzen. Lücken im Baumbestand von mehr als 20 m sind zu ergänzen. Die seitlichen Schutzflächen sind mit einer Saatmischung entsprechend den Vorgaben des GOP einzusäen, zu pflegen und zu erhalten. Der Knickschutzstreifen ist durch Einzäunung vor Betreten zu schützen.

Fließgewässer und deren Uferbereiche

Der am westlichen Gebietsrand vorhandene Entwässerungsgraben ist samt der im nördlichen Abschnitt bestehenden Ufergehölze zu erhalten. Im südlichen Abschnitt ist ein 3 m breiter öffentlicher Schutz-/ Pflegestreifen anzulegen. Hier sind die vorhandenen Fichten zu entfernen und es ist eine standortgerechte artenreiche Wiese anzusäen und extensiv zu pflegen. Der Schutzstreifen ist durch Einzäunung vor Betreten zu schützen.

Die Piepenbek soll renaturiert werden. Dazu ist die Verbauung herauszunehmen und der Bach gebietsseitig abschnittsweise aufzuweiten. Ufernah ist eine Initialsaat geeigneter Hochstauden und punktuell eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

Entlang des Fußweges ist die Piepenbek und ihr Uferbereich mit einem 1,20 m hohen Zaun vor Betreten zu schützen.

Eine Absenkung des anstehenden Grundwasserspiegels im Zuge der Bebauung ist durch eine vollständige Abdichtung der Kelleraußenwände gegen drückendes Wasser ("Weiße Wanne") auf Dauer auszuschließen.

6. Öffentliche Grünflächen (§9 (1) Nr.15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen mit Gehölzpflanzungen anzulegen.

In diesen öffentlichen Grünflächen sind Mulden bzw. Speicherbecken zur Oberflächenentwässerung und -speicherung anzulegen.

Innerhalb des zentralen Grünzuges ist in dem dafür gekennzeichneten Bereich die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Fuß- und Radwege in ungebundener Tragschichtbauweise in wassergebundener Decke bzw. wo aus topographischen Gründen erforderlich mit anderen Oberflächenbelägen zulässig.

Hinweis:

Innerhalb der Wiesen- und Gehölzflächen sind die Gehölzgruppen als flächige, raumbildende Vegetationsbereiche herzustellen. Die Gehölzflächen sind entsprechend den Vorgaben des GOP zu Pflanzungstypen, Pflanzenschichtung sowie Artenauswahlliste anzupflanzen und zu pflegen.

Die Wiesenflächen sind nach Abschluß der Pflanzarbeiten mit einer Saatmischung entsprechend den Vorgaben des GOP einzusäen und zu pflegen.

7. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1) Nr.14 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

In den Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist das von Dachflächen und Terrassen anfallende Niederschlagswasser zu leiten und zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Das Regenwasserrückhaltebecken ist mit Absetzbecken und biologischen Reinigungsstufen herzustellen bzw. auszubauen. Die Uferbepflanzung ist durch Stauden für sumpfige Standorte vorzunehmen.

Hinweis:

Die Röhrichtbepflanzung des Beckens ist jährlich zu mähen; das Mähgut ist abzufahren.

Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind klein- bis mittelkronige Straßenbäume zu pflanzen. Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 6 m² vorzusehen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind neben den zeichnerisch festgesetzten Bäumen mindestens 30 mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen.

Je Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Solitärbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Reihenhausgrundstücken kann anstelle eines Baumes auch ein baumartiger Strauch angepflanzt werden.

Hinweise:

Empfohlen wird Baumschulqualität, Hochstamm 14-16 cm Stammumfang, 3x verpflanzt.

Eine Artenauswahlliste für geeignete Bäume ist dem GOP zu entnehmen.

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

1. Einheitliche Gestaltung und Materialwahl baulicher Anlagen

Innerhalb einer Reihenhaus- bzw. einer Doppelhausgruppe sind die baulichen Höhenentwicklungen, die Dachneigungen, Dachmaterialien und Dachfarben sowie Fassadenmaterialien und -farben einheitlich auszuführen.

Innerhalb einer Gemeinschaftsstellplatzanlage sind Carports in Konstruktion und Material einheitlich zu gestalten. Zulässig sind nur Konstruktionen aus Holz und Metall.

2. Dachgestaltung

Dachformen

Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Segmentbogendächer.

Dachneigungen

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45° zulässig. Pultdächer auf Wohngebäuden sind mit einer Dachneigung von 15 bis 20° zulässig.

Begrünte Dächer für Wohngebäude sind mit einer Dachneigung über 15° zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 8° sind nur zulässig auf Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordneten Dachflächen bis 4 qm Größe. Überschreiten diese Dachflächen eine Größe von 4 qm, so sind sie ausschließlich als begrünte Dächer zulässig.

Dachmaterialien

Zulässig sind nur Ziegel- und Dachsteine in roten bis braunen Farbtönen, begrünte Dächer, hellgraue Metalleindeckungen sowie Sonnenkollektoren und verglaste Dachteile im baulichen Zusammenhang mit Wintergärten und Dachfenster mit einer max. Glasbreite von 1,00 m.

Gauben

Die gesamte Breite aller Dachgauben darf pro Gebäude maximal die Hälfte der Gesamtdachbreite bzw. Gebäudebreite betragen. Die maximale Breite einer Dachgaube ist auf 2 m beschränkt. Der Abstand zwischen den Dachgauben muß mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zu den giebelseitigen Außenwänden bzw. Grundstücksgrenzen muß mind. 0,75 m betragen.

Zwerchgiebel

Zwerchgiebel-Breiten dürfen 1/3 der Trauflänge eines Einzelhauses bzw. 1/2 Breite einer Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Auf Reihenhaushausgruppen sind Zwerchgiebel unzulässig.

3. Fassaden

Unzulässig sind Verglasungen aus verspiegelten Gläsern. Photovoltaik-Anlagen werden ausdrücklich zugelassen.

Je Einfamilienhaus sind mindestens zwei, am Kindergarten sind mindestens vier Kletterpflanzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Pflanzen sind zu ersetzen.

4. Einfriedigungen

An den zu Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksgrenzen sind geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen anzulegen und zu erhalten.

An den zu öffentlichen Grünflächen gelegenen Grundstücksgrenzen sind geschnittene oder freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen anzulegen und zu erhalten.

Zäune sind nur als integrierter Bestandteil der Hecken zulässig.

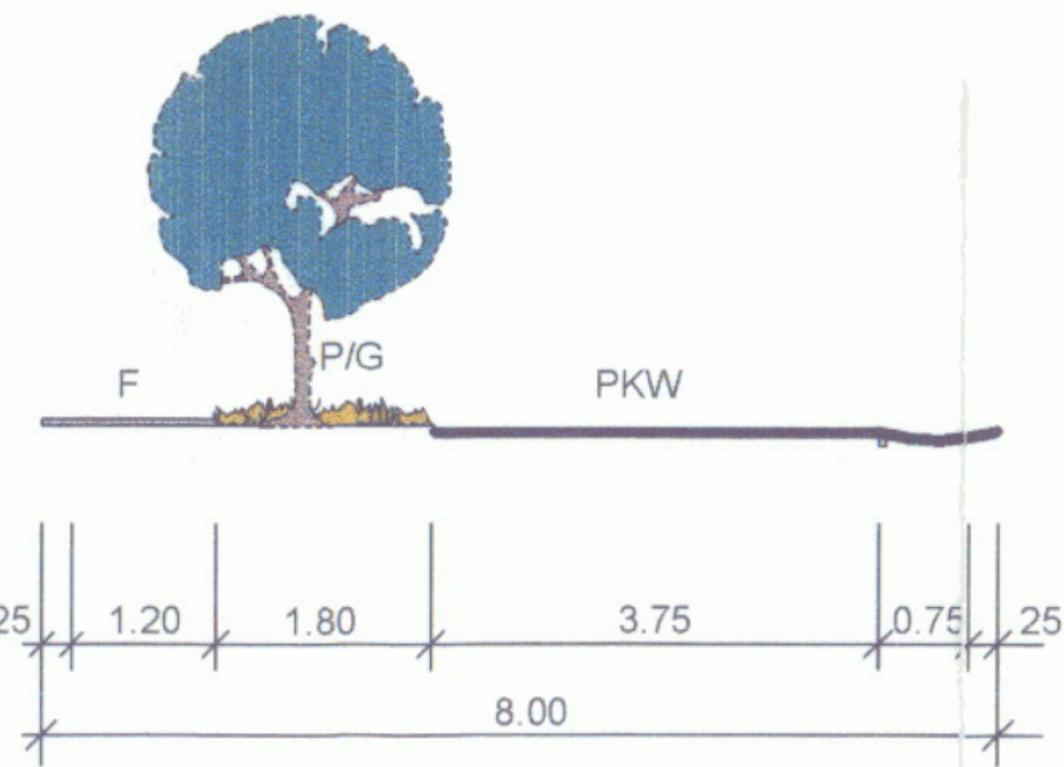
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Es gilt das Baugesetzbuch in der jeweils geltenden Fassung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
Festsetzungen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34	§ 9 (7) BauGB
Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
z.B. 0,3	Grundflächenzahl	§ 16 (2) und (3) BauNVO
z.B. 0,8	Geschossflächenzahl	§ 16 (2) und (3) BauNVO
z.B. WH 5,60	höchstzulässige Wandhöhe in m	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
z.B. FH 11,00	höchstzulässige Firsthöhe in m	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (1) und (3) BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	§ 22 (2) BauNVO
Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf		§ 9 (1) Nr. 5 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindergarten	
Verkehrsflächen		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	verkehrsberuhigter Bereich	
	Wohnweg	
	Quartiersplatz	
	Parkplatz	
	Fußweg	
Flächen für Versorgungsanlagen		§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. § 14 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
	Elektrizität	
Grünflächen		§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Grünflächen	
ÖFF	öffentliche Grünfläche/Versickerungsfläche, Naherholung	
	Schutzgrün	
	naturnahe Grünfläche	
	Spielplatz	
	Parkanlage	
	Straßenbegleitgrün	
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser		§ 9 (1) Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB
	Regenwasserrückhaltebecken	
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
	Graben	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	extensive Wiese mit Gehölzstrukturen	
	Knick mit Schutzstreifen	
	Renaturierung von Fließgewässern und deren Uferbereichen	

REGELPROFILE / M. 1:100

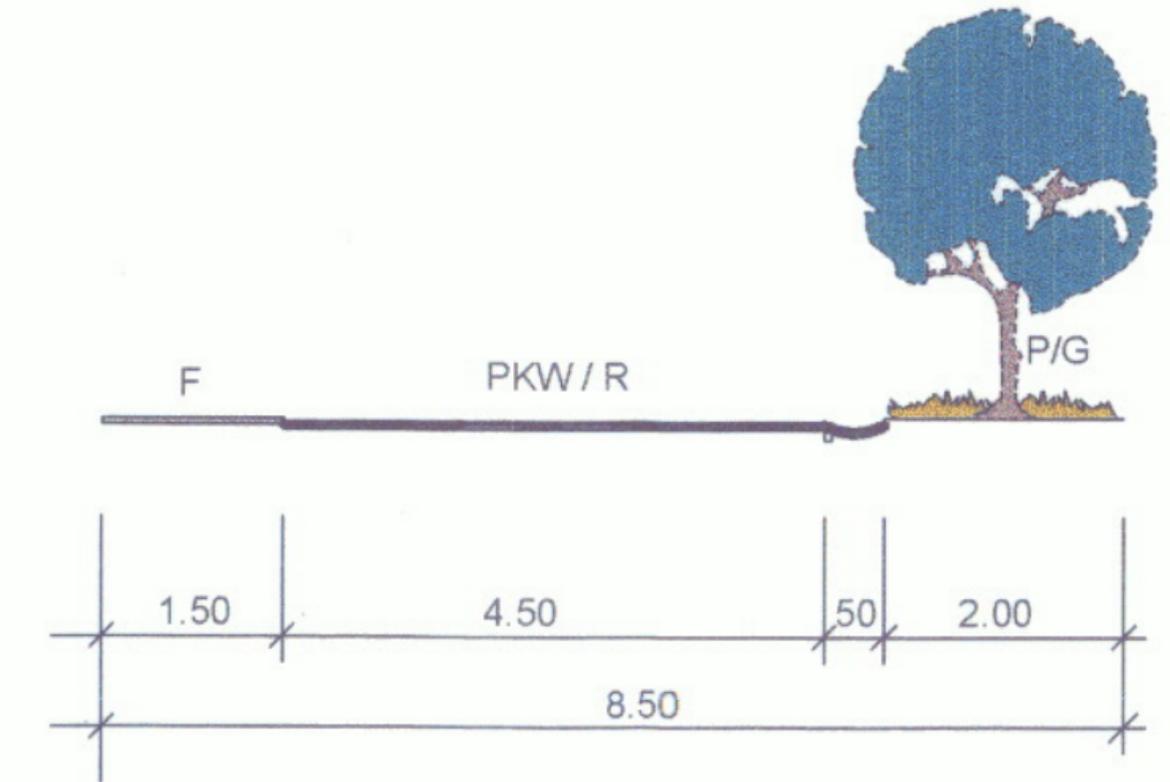
ANLIEGERSTRASSE IN EINENGBEREICHEN



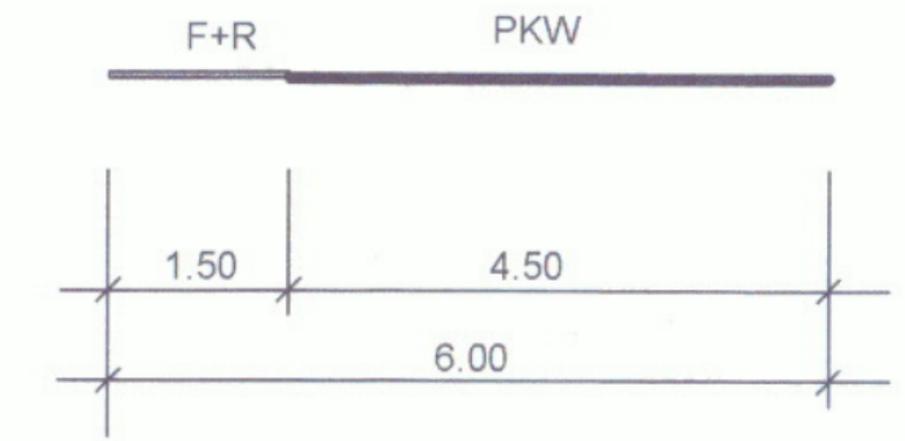
WOHNWEG



EICHENWEG GEPLANT



EICHENWEG VORHANDEN



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15.09.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 15.05.2001.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 21.05.2001 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.06.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtvertretung hat am 26.09.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.10.2001 bis zum 08.11.2001 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.09.2001 in den Lübecker Nachrichten bekanntgemacht.

Reinfeld, ¹¹ 1. Feb. 2002

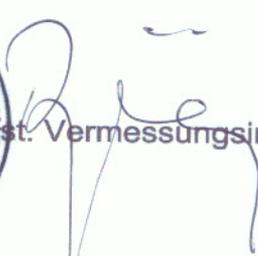



Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ^{26.09.2001} sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe , 24. Jan. 2002




Dipl.-Ing. Dierk Brünnig
öffentl. best. Vermessungsing.

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.12.2001 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B) am 12.12.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinfeld, 11. Feb. 2002




Bürgermeister

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

Reinfeld, 11. Feb. 2002




Bürgermeister

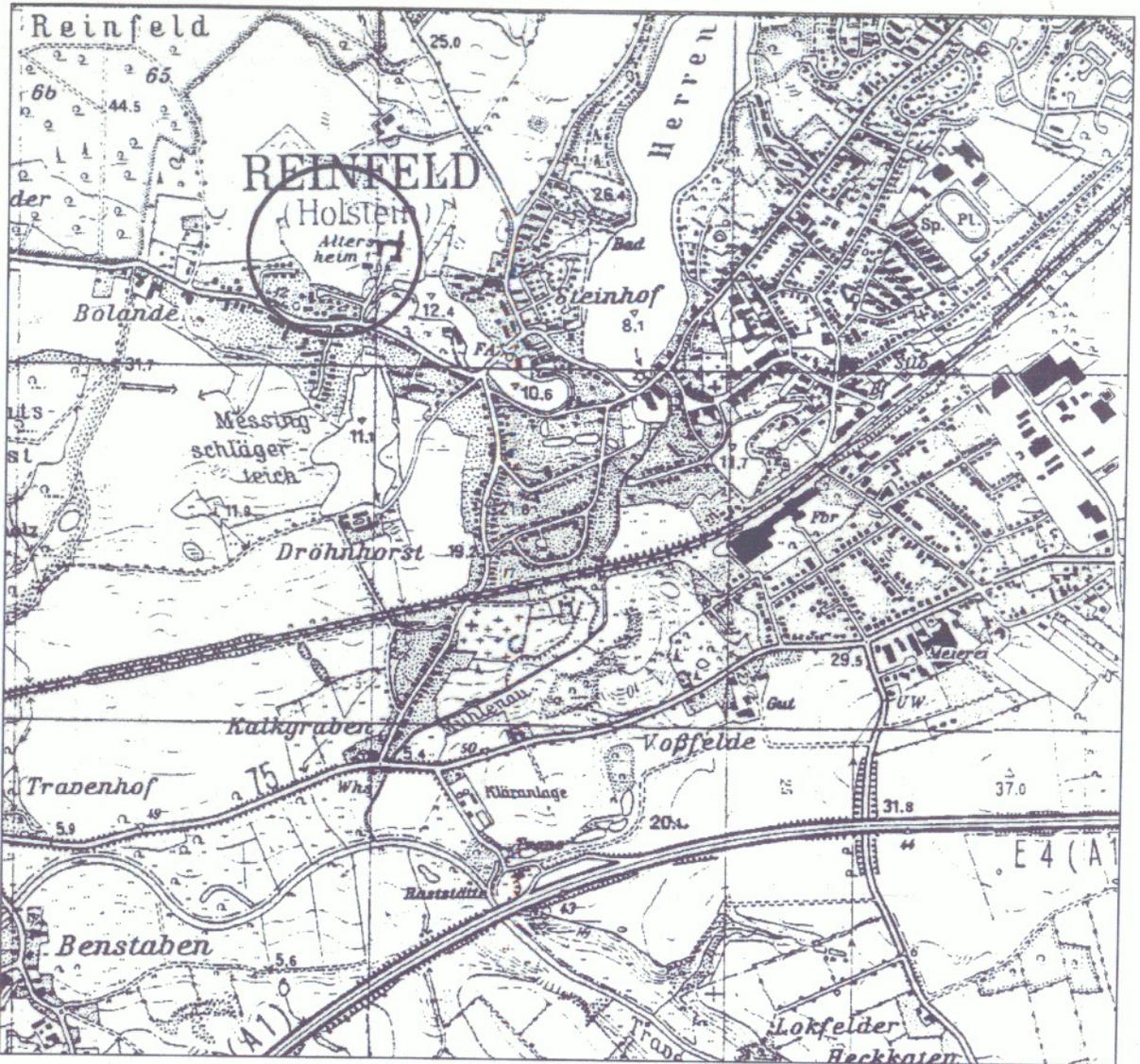
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ...05. März 2002... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 06.03.02 in Kraft getreten.

Reinfeld, 07. März 2002




Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 12.12.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Reinfeld für das Gebiet nördlich "Eichenweg" und östlich "Pommernweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 DER STADT REINFELD

FÜR DAS GEBIET
NÖRDLICH "EICHENWEG" UND ÖSTLICH "POMMERNWEG"