

# Stadt Reinfeld (Holstein)

Bebauungsplan Nr. 35

- Neuer Garten/ Schuhwiese -

# Teil B - Text -

## I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

### 1. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ist ausnahmsweise eine 2. Wohneinheit mit maximal 80 qm Wohnfläche als Einliegerwohnung zulässig.

### 2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4. Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Tankstellen und Gartenbaubetriebe im allgemeinen Wohngebiet) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 5. Grundstückszufahrten im Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Durch die Flächen im Straßenbegleitgrün entlang des Schuhwiesenwegs hindurch dürfen Grundstückszufahrten (Ein- und Ausfahrten) und Grundstückszugänge nicht angelegt werden.

Dies gilt nicht für das in Teil A – Planzeichnung mit ① bezeichnete geplante Baugrundstück. Die dafür im Straßenbegleitgrün zulässige Grundstückszufahrt darf max. 4,00 m breit ausgeführt werden.

### 6. Sichtdreiecke (Hinweis)

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen maximal 0,70 m hoch ausgeführt werden (gemessen ab Fahrbahnoberkante).

## II. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 BauGB)

### 1. Erhaltungsgebote

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS – LP 4, sind zu beachten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

### 2. Anpflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün) sind 4 Einzelbäume, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Artenvorschläge

Linde (Tilia in Art und Sorte wie vorhandene Bäume)

### 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### 3.1 Maßnahme 1: Knickerhalt und Knickschutzstreifen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Maßnahme 1 dienen dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG gesetzlich geschützten - Knicks und der Entwicklung eines vorgelagerten Knickschutzstreifens. Diese sind vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln.

Beschädigte Knickwallabschnitte sind mit Boden auszubessern. Lückige Gehölzbestände und aufzuhebende Durchfahrten sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten zu ergänzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Oberflächenversiegelungen sind nicht zulässig. Gehölzpflanzungen sind im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2 x verpflanzter Ware vorzunehmen.

Der gehölzfreie Knickschutzstreifen ist der Entwicklung einer Gras-/ Krautflur zu überlassen und extensiv zu pflegen. Die Maßnahmenflächen sind gegenüber den Bauflächen durch einen mind. 1,25 m hohen Zaun dauerhaft gegen Betreten zu sichern.

Artenvorschläge für Gehölzergänzungen:

Feldahorn (Acer campestre)

Hasel (Corylus avellana)

Holunder (Sambucus nigra)

Hundsrose (Rosa canina)

Schlehe (Prunus spinosa)

Weißdorn (Crataegus monogyna)

#### 3.2 Maßnahme 2: Knick-Gehölzerhalt und Mulden für Niederschlagswasser

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Maßnahme 2 dient dem Erhalt der vorhandenen straßenbegleitenden - gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG als Knickgesetzlich geschützten - Gehölzflächen sowie der Schaffung von Mulden zur Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers von den angrenzenden Baugrundstücken. Die Gehölzflächen sind vor Eingriffen zu schützen und dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln.

Lückige Gehölzbestände und aufzuhebende Durchfahrten sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten zu ergänzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Oberflächenversiegelungen sind nicht zulässig. Ergänzende Gehölzpflanzungen sind im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2 x verpflanzter Ware vorzunehmen.

Die Maßnahmenflächen sind gegenüber den Bauflächen durch einen mind. 1,25 m hohen Zaun dauerhaft gegen Betreten zu sichern.

Innerhalb des Gehölzschutzstreifens zu den angrenzenden Bauflächen ist die Anlage von Mulden zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

Artenvorschläge für Gehölzergänzungen:

Siehe Text II. 2.1

### 3.3 Maßnahme 3: Begrünung Ortsrand, Mulden für Niederschlagswasser

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung 3 dient der Eingrünung des Ortsrandes und der Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser. Auf einem Drittel der Maßnahmenfläche sind Mulden zur Sammlung des Niederschlagswassers von angrenzenden Bauflächen zulässig.

Ein Drittel der Maßnahmenfläche ist mit Baum- und Gehölzgruppen zu bepflanzen. Entlang der Grenze zu den Baugrundstücken ist eine mindestens dreireihige Gehölzreihe aus heimischen Laubholzarten zu pflanzen. Gehölzpflanzungen sind im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2 x verpflanzter Ware vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es sind außerdem mind. 10 Laubbäume, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenvorschläge: Bäume (Stammumfang mind. 18 - 20 cm):

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Hochstamm – Apfelbäume

Artenvorschläge für Gehölzpflanzungen:  
Siehe Text II. 2.1

Die übrige Fläche innerhalb der Maßnahmenfläche ist der Entwicklung einer spontan entstehenden Gras- und Hochstaudenflur vorzubehalten. Die Gras- und Hochstaudenflur ist durch eine Mahd im Abstand von 2 bis 3 Jahren zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die festgesetzte Maßnahmenfläche ist gegenüber den Bauflächen durch einen mind. 1,25 m hohen Zaun dauerhaft gegen Betreten zu sichern.

## 4. Öffentliche Grünfläche „Regenrückhaltung“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ dient mit naturnah zu gestaltenden Rückhaltebereichen der Oberflächenwasserrückhaltung und -reinigung. An der Grenze zu den angrenzenden Bauflächen ist eine 5 m breite Gehölzpflanzung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzpflanzungen sind im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2 x verpflanzter Ware vorzunehmen. Innerhalb der Gehölzpflanzung sind mind. 4 Laubbäume, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche ist mit Ausnahme der notwendigen Flächen für die Regenwasserrückhaltung der freien Sukzession zu überlassen. Die öffentliche Grünfläche ist durch einen mind. 1,25 m hohen Zaun dauerhaft von den Baugrundstücken zu trennen. Die Sukzessionsfläche ist durch eine Mahd im Abstand von 2 bis 3 Jahren zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Artenvorschläge: Bäume (Stammumfang mind. 18 - 20 cm):

Siehe Text II. 2.3

Artenvorschläge für Gehölzpflanzungen:  
Siehe Text II. 2.1

## III. Festsetzungen nach § 92 Abs. 1 LBO

### 1. Sockelhöhe

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Sockelhöhe (= Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) max. 0,40 m über der Bezugshöhe betragen.

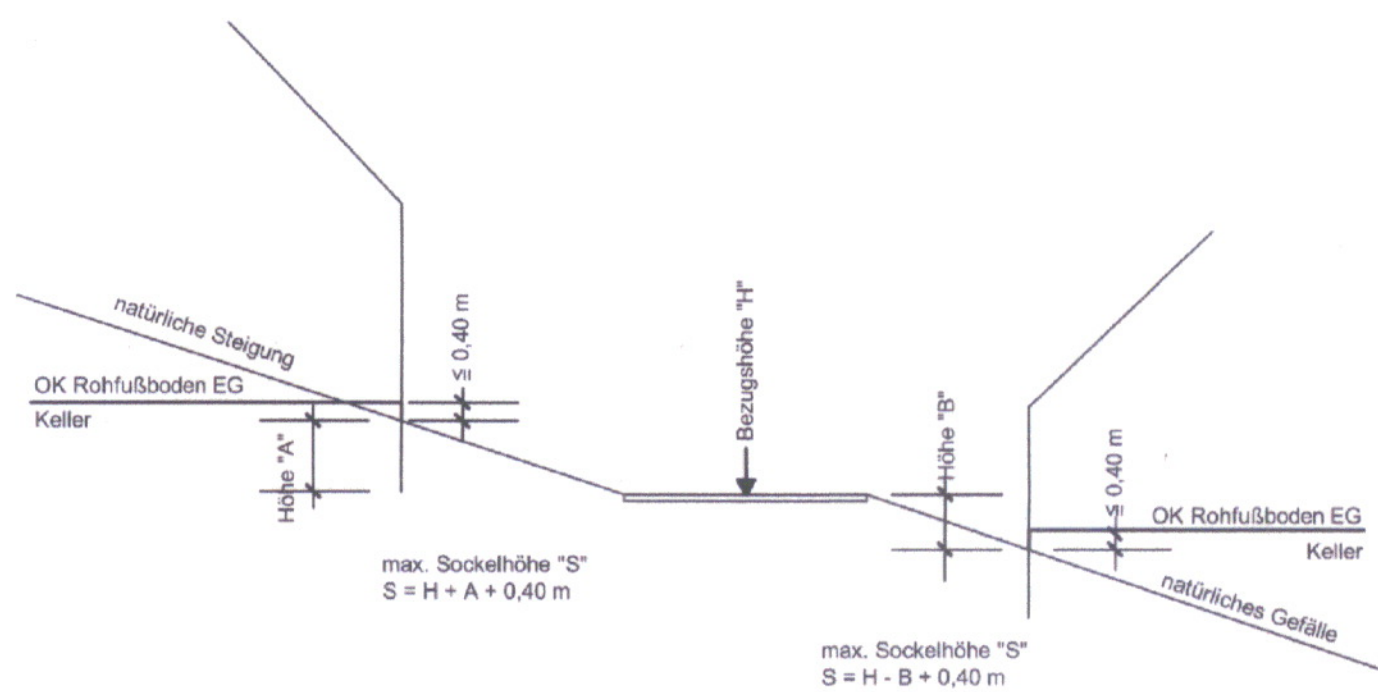
1.2 Bezugshöhe ist

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

b) 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);

c) 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:



### 2. Traufhöhe

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Traufhöhe maximal 6,00 m betragen.

Die festgelegte Traufhöhe gilt nicht für die Dächer von Giebeln, Gauben oder Krüppelwälmern.

Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Gebäude- und Straßenmitte.

2.2 Text 1.2 gilt entsprechend.

### 3. Firsthöhe

3.1 Die Firsthöhe darf maximal 11,00 m betragen; als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Gebäude- und Straßenmitte.

3.2 Text 1.2 gilt entsprechend.

### 4. Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit mindestens 12 Grad Dachneigung auszuführen.

Bei Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von max. 20 % der Gebäudegrundfläche (z.B. Wintergärten, Windfänge, Terrassenüberdachungen) sowie Carports und Garagen sind auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit max. 5 Grad Dachneigung zulässig.

## IV. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### Anbauverbotszone an der K 75

Gemäß § 29 Abs. 1b Straßen- und Wegegesetz dürfen längs der Kreisstraße K 75 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15 Meter (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) nicht errichtet werden.

## V. Hinweis (§ 9 Abs. 6 BauGB)

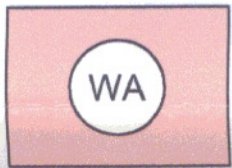
Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z.B. durch Keller/ Hausentwässerungsdränage ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße Wanne), kann eine Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde jedoch nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind mit der Wasserbehörde im Zuge der Bauantragstellung abzustimmen.

# Zeichenerklärung

## I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

QU. 1

Bezeichnung der Teilgebiete

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,2

Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,2 (§ 16 BauNVO)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

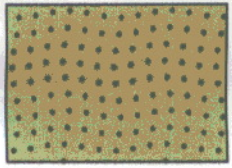


Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Parkfläche

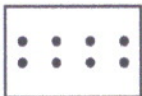
## 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

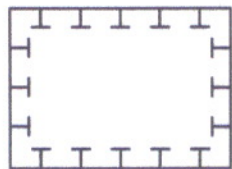


Regenrückhaltung



Straßenbegleitgrün

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



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



Nummerierung der Maßnahmenflächen

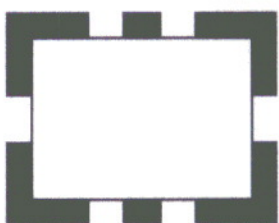


Baum erhalten



Baum zu pflanzen

## 7. Sonstige Planzeichen

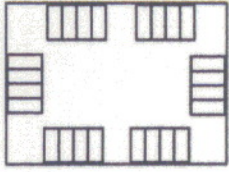


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

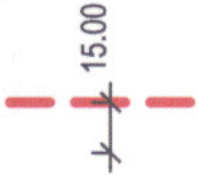


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder  
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO )

## II. Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

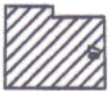


Landschaftsschutzgebiet



OD-Grenze und Anbauverbotszone  
an der Kreisstraße 75

## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand

zh

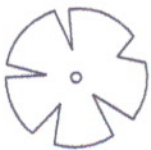
Flurstücksnummer



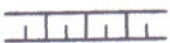
Flurstücksgrenze, Bestand



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



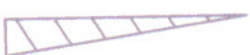
Baum, Bestand



Böschung, Bestand



Böschungsoberkante Regenrückhaltebecken/ Flutmulden



Sichtdreieck

# Verfahrensvermerke

1.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 05.09.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn am 03.01.2007.

2.

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist erfolgt mit Schreiben vom 25.10.2006.

3.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durchgeführt am 09.01.2007.

4.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt am 21.03.2007.

5.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom 02.04.2007.

6.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.04.2007 bis zum 11.05.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 03.04.2007 in den Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn ortsüblich bekannt gemacht.

7.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.12.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

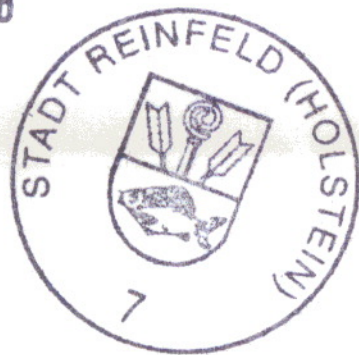
8.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.12.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Reinfeld, den 14. Feb. 2008

*V. Rosen*

Bürgermeister



9.

Der katastermäßige Bestand am 15.01.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe

~~Bad Schwartau~~, den 11. FEB. 2008

*[Signature]*



10.

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

Reinfeld, den 14. Feb. 2008

*V. Rosen*

Bürgermeister



11.

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, wurden durch Abdruck am 19. Feb. 2008 in den Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn ortsüblich bekannt gemacht.

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. Die Satzung ist mithin in Kraft getreten am 20. Feb. 2008

Reinfeld, den 20. Feb. 2008

*V. Rosen*

Bürgermeister



|     |                  |       |         |
|-----|------------------|-------|---------|
| 4.  |                  |       |         |
| 3.  |                  |       |         |
| 2.  |                  |       |         |
| 1.  |                  |       |         |
| Nr. | Art der Änderung | Datum | Zeichen |