

# SATZUNG DER STADT REINFELD ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36

FÜR DEN BEREICH MÜLLERWIESE UND MÜHLENGELÄNDE

# TEIL B: TEXT

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO

#### 1.1 Zulässig sind:

eine Seniorenwohnanlage mit max. 95 Wohnungen zuzügl. Pflegestation, Versorgung und Verwaltung  
ein Mühlenmuseum  
ein Cafe  
sonstige Dienstleistungen für die Seniorenwohnanlage  
drei Reihenhäuser mit max. 28 Wohneinheiten

#### 1.2 Im festgesetzten Baufeld mit der Zweckbestimmung WC ist die Errichtung eines Sanitär- und Versorgungsgebäudes zulässig.

#### 1.3 sonstiges Sondergebiet Fischhaus. § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig ist eine Fischverkaufsstelle mit Hälterbecken und Restauration

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 3 und § 19 Abs. 4 BauNVO

#### 2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer maximalen Gesamtgrundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

#### 2.2 Überschreitung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen durch Balkone

An den zur Mühlenau weisenden Fassaden der Gebäude dürfen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen durch Balkone entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes überschritten werden.

#### 2.3 Einschränkung von Nebenanlagen § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO

Innerhalb der festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.

### 3. Höhe baulicher Anlagen, Höhenbezugspunkt § 18 Abs. 1 BauNVO

#### 3.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich alle auf die Höhe über Normal Null.

#### 3.2 Als festgesetzte Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

#### 3.3 Als festgesetzte Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Daches

#### 3.4 Von den festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen kann geringfügig bis maximal 30 cm abgewichen werden.

### 4. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24. Schutz vor Verkehrslärm – passive Schallschutzmaßnahmen

In den im Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen.

Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989):

Lärmpegelbereich	Bettenräume in Pflegebereichen erf. $R'_{w,res}$ in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. $R'_{w,res}$ in dB	Büroräume erf. $R'_{w,res}$ in dB
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf.  $R'_{w,res}$  gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109.

Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III+, IV und V mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den Verkehrslärm abgewandten Innenhofseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen. An den innenliegenden Gebäudefassaden innerhalb des Lärmpegelbereiches III (mit LPB III- gekennzeichnet) kann darauf verzichtet werden.

## II. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG

### 1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 4 heimische standortgerechte Bäume sowie eine lebende Hecke zu pflanzen. Für die Bäume sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen mit einem Mindestumfang von 14-16 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.

### 2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### 2.1 In der mit M 1 bezeichneten, festgesetzten Fläche ist die vorhandene Strauch- und Gehölzvegetation in ihrer Eigenart dauerhaft zu erhalten. Der Uferbewuchs ist in den Bereichen, die ungenügend bewachsen sind, durch standorttypische Gehölze (Schwarzerlen und Weiden) zu ergänzen. Die natürlichen Böschungskanten sowie das bewegte Relief im Bereich der Maßnahmenfläche dürfen nicht verändert werden. Einzelne Gehölze dürfen in Abstimmung mit Beauftragten der Stadt Reinfeld zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung der Wohnnutzungen entnommen oder zurückgeschnitten werden.

#### 2.2 In der mit M 2 bezeichneten, festgesetzten Fläche ist eine Wiesenvegetation mit Einzelbäumen in lockeren Abständen herzustellen und extensiv durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Als Einzelbäume sind heimische Laubbäume (3xv, mDb, Stammumfang 14-16) zu verwenden.

Aufgrund des § 13 a in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in zuletzt geänderter Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.2007 folgende Satzung über den vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 36, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

-  **SO** Sonstige Sondergebiete  
§ 11 BauNVO



### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- GRZ 0,6 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend  
<sup>z.B.</sup> TH<sub>max.</sub> = 21,00 m Maximale Traufhöhe mit Angabe der Meter üNN  
<sup>z.B.</sup> FH<sub>max.</sub> = 17,00 m Maximale Firsthöhe mit Angabe der Meter üNN



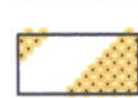





### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- Offene Bauweise  
 Baulinie  
 Baugrenze

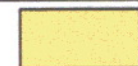

### Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

-  Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung:  
 Fußweg  
 Öffentliche Parkfläche  
 Seepromenade  
 Öffentliche Toilette  
 Wohnmobilstellplatz



### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

-  Flächen für die Versorgung  
Zweckbestimmung:  
 Abwasser- und Pumpstation

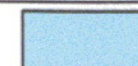
### Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

-  Öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung:  
 Naturnahe Wiese

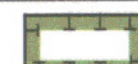



### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

-  Wasserflächen

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB  
Zweckbestimmung:  
 Bezeichnung der Maßnahme, s. textl. Fests. Ziffer II.2.1  
 Bezeichnung der Maßnahme, s. textl. Fests. Ziffer II.2.2  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB

### Sonstige Planzeichen






#### Gehrecht

-  Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit  
§ 9 Abs. 7 BauGB



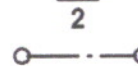
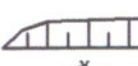


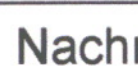
-  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textl. Fests. Ziffer I.2.3  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

-  Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen  
gem. DIN 4109

Zweckbestimmung:





- <sup>z.B.</sup>  Lärmpegelbereich III-  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36  
§ 9 Abs. 7 BauGB  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
§ 1 Abs. 4 BauNVO  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB  
 Bereitstellungsplatz für Müll

### Darstellungen ohne Normcharakter

-  Vorhandene Gebäude  
 Zukünftig fortfallende Gebäude  
 $\frac{51}{2}$  Flurstücksbezeichnung  
 Vorhandene Flurstücksgrenze  
 Böschung  
 Zukünftig fortfallende Bäume  
 Bemassung in Metern  
 Schnitttrichtung

### Nachrichtliche Übernahmen

§ 5 Abs. 4 BauGB

-  Geschütztes Biotop  
Zweckbestimmung:  
 Knick  
§ 25 b LNatschG  
 Gewässerschutzstreifen (- 50 m -)  
§ 26 LNatschG  
 Einfaches Kulturdenkmal  
§ 1 Abs. 2 DSchG

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 27.02.2007.
2. Aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 23.04.2007 wurde das beschleunigte Verfahren gemäß §13 a (1) Satz 2 Ziffer 1 BauGB angewendet.  
Gem. § 13 a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit der Bekanntmachung nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB verbunden und ist durch Abdruck im Stormartheil der Lübecker Nachrichten am 03.05.2007 erfolgt.
3. Der Öffentlichkeit wurde nach § 13 Abs. 3 Ziffer 2 BauGB während der Dienststunden im Rathaus in der Zeit vom 10.05.2007 bis 25.05.2007 Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich dazu zu äußern.  
Hierauf wurde in der Bekanntmachung am 03.05.2007 hingewiesen.
4. Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen eines Anhörungstermins am 27.03.2007.
5. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 27.08.2007 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 12.09.2007 bis zum 12.10.2007 während der Dienststunden nach 13 a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 (2) Ziffer 2, 2. Halbsatz und § 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 30.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Reinfeld (Holstein), den **20. Feb. 2008** Siegel



*[Signature]*  
Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.09.2007 über die öffentliche Auslegung nach 13 a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 (2) Ziffer 3, 2. Halbsatz und § 4 (2) BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
8. Der katastermäßige Bestand am **25.01.08** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, den 25.01.2008



*[Signature]*  
Öffentlich best. Vermess.-Ing.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.12.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. 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 Beschluss gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den **20. Feb. 2008** Siegel



*[Signature]*  
Bürgermeister

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

Reinfeld (Holstein), den **20. Feb. 2008** Siegel



*[Signature]*  
Bürgermeister

12. 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 **22. Feb. 2008** ortsüblich 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 **23. Feb. 2008** in Kraft getreten.

Reinfeld (Holstein), den **25. Feb. 2008** Siegel



*[Signature]*  
Bürgermeister