

**SATZUNG DER STADT
REINFELD (HOLSTEIN) ÜBER
DIE 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 37**

für den Bereich südöstlich der Bahnlinie sowie nordwestlich Holländerkoppel und der Feldstraße

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 GEWERBEGEBIET (§ 7 BauNVO)

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 2 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) allgemein zulässig.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.
Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche bis zu 200 m² zulässig, wenn sie:
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,40 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.

Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16 BauNVO)

Abweichend von den Festsetzungen der Planzeichnung darf die max. Höhe baulicher Anlagen für einen Funkmast bis zu einer Höhe von max. 70 m über NN überschritten werden.

2.3 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

3. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

Die festgesetzten Maßnahmenflächen sind zu mindestens 75% mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In die Pflanzung sind mind. 30 heimische, standortgerechte mittelgroße bis große Laubbäume zu integrieren. Der Mindestpflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 15 m.

4. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1 In den Gewerbegebieten ist für jeweils fünf Stellplätze je ein Baum zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 14 cm Stammumfang, durchwurzelbarer Raum mind. 12 Kubikmeter.
- 4.2 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zu 75% mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. In die Pflanzung sind mind. 5 heimische, standortgerechte mittelgroße bis große Laubbäume zu integrieren. Der Mindestpflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 12 m.
- 4.3 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandene Gehölze zu erhalten und bei natürlichem Abgang mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 4.4 Auf den festgesetzten Verkehrsflächen sind 10 heimische, standortgerechte mittelgroße bis große Laubbäume zu pflanzen.

5. BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 VERKEHRSLÄRM

- (1) Innerhalb der Lärmpegelbereiche V und VI (siehe Planzeichnung) ist die DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) in Wohn- und Arbeitsräumen zu berücksichtigen. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R _{w,res}	
		Wohnräume dB(A)	Büroräume 2) dB(A)
VI	76-80	50	45
V	71-75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

- (2) Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen sind in Richtung Schienenstrecke Hamburg-Lübeck und der Eisenbahnüberführung geschlossen auszuführen bzw. auf der lärmabgewandten Seite oder in Innenhöfen anzuordnen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten bzw. Loggien ist zulässig.
- (3) Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.
- (4) Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

5.2 GEWERBELÄRM (Gliederung der Baugebiete nach § 1 Abs. 4 BauNVO)

- (1) In den in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1(4) BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen das Emissionskontingent L_{EK} nachts von 50 dB nicht überschreiten (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr, bezogen auf 1 m², es wird auf die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan verwiesen).

6. BAUGESTALTUNG (§ 9 Abs. 4, § 84 LBO)

Die Ausführung eines Funkmastes ist ausschließlich als Betonmast zulässig.

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



GEWERBEGEBIETE

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 1 - 11 BauNVO
§ 8 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6

GRUNDFLÄCHENZAHL

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16 - 21a BauNVO

FH= 12,00m
über OKEGF

FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER
OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN
ALS HÖCHSTGRENZE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

a

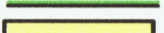
ABWEICHENDE BAUWEISE



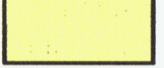
BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

P+R

ÖFFENTLICHE "PARK AND RIDE" FLÄCHEN



FUSSWEG/ RADWEG

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB

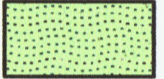


ABWASSER

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15

BauGB



GRÜNFLÄCHEN



BÖSCHUNGSGRÜN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1

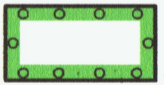
Nr. 20, 25 und 1a

BauGB



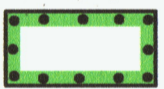
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN
VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN
FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG
VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM
SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM
SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

§ 9 Abs. 1 Nr. 24

BauGB

LPB V

LÄRMPEGELBEREICH

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

LEk nachts 50

MAX. LÄRMEMISSIONSKONTINGENT NACHTS 50

§ 1 Abs. 4 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



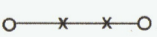
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN



KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN



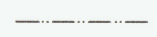
VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN



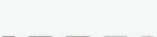
KÜNFTIG FORTFALLENDE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN



FLURGRENZE



GEMARKUNGSGRENZE

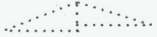


IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

23

380

FLURSTÜCKSBENZEICHNUNGEN



SICHTDREIECKE



HÖHENLINIEN



BÖSCHUNGEN



MÖGLICHE BAUMSTANDORTE



MÖGLICHER STANDORT FÜR EINEN SENDEMAST

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2016 folgende Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 37 für den Bereich südöstlich der Bahnlinie sowie nordwestlich Holländerkoppel und der Feldstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHREN

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr vom 01.10.2015. Die Bekanntmachung ist durch Abdruck im Oldesloer Markt am 17.08.2016 erfolgt und durch Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Reinfeld (H.) am 17.08.2016. Der Text der Bekanntmachung wurde zusätzlich im Schaukasten der Stadt Reinfeld ausgehängt in der Zeit vom 15.08.2016 bis 23.08.2016.
2. Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr vom 01.10.2015 wurde das beschleunigte Verfahren gemäß §13 a (1) Satz 2 Ziffer 1 BauGB angewendet, weshalb von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wurde.
3. Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr vom 01.10.2015 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.
4. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde nach § 13 a (2) Ziffer 1 i.V.m. § 13 (2) Ziffer 1 BauGB verzichtet.
5. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr hat am 13.06.2016 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 25.08.2016 bis einschließlich 26.09.2016 während der Dienststunden nach § 13 a (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 Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.08.2016 durch Abdruck im Markt Bad Oldesloe ortsüblich bekannt gemacht, sowie zusätzlich durch Aushang im Schaukasten der Stadt Reinfeld in der Zeit vom 15.08. bis 23.08.2016 und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Reinfeld (H.) am 17.08.2016.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden am 17.08.2016 über die öffentliche Auslegung nach § 13 a (2) Ziffer 1 i.V.m. § 13 (2) Ziffer 3, 2. Halbsatz und § 4 (2) BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Reinfeld (H.), den 8. MRZ. 2017



Bürgermeister

8. Der katastermässige Bestand am 06.02.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 20.02.2017



(Kummer)

-Öffentl. Best. Verm.-Ing. -

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 Beschluss gebilligt.

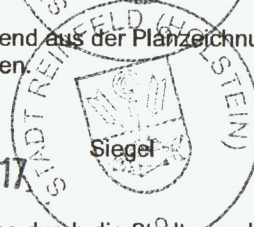
Reinfeld (H.), den 8. MRZ. 2017



Bürgermeister

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

Reinfeld (H.), den 8. MRZ. 2017



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 1.7.2017 durch Aushang im Schaukasten der Stadt Reinfeld in der Zeit vom 17.03.17 bis 30.03.17 und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Reinfeld (H.) am 17.03.17 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 1.8.2017 in Kraft getreten.

Reinfeld (H.), den 2.8. MRZ. 2017



Bürgermeister