

STADT REINFELD (HOLSTEIN) SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 B

FÜR DAS GEBIET "HERRENHUSEN / SCHÜTZENPLATZ"
UND DER TEILAUFBHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (3) und § 1 (5) BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für sportliche Zwecke
- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Sonstige Sondergebiete – SO-Zweckbestimmung Schießanlage § 11 BauNVO

Im festgesetzten SO „Schießanlage“ sind zulässig:

- Schießanlage mit Vereinsheim
- Gastronomische Einrichtung

sowie die dazugehörigen Pkw-Stellplätze und Zufahrt.

1.3 Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen sowie sonstigen Nebenanlagen § 12 Abs. 6 bzw. § 14 Abs.1 BauNVO

In dem Baufeld 5 sind Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen nicht, auch nicht in den seitlichen und rückwärtigen Abstandsflächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB i.V: m. §§ 16 ff BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 3 Nr.2 BauNVO

Für die nachfolgend genannten Baufelder sind folgende max. bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:

Baufeld	1	1.1	2	3	5	5.1
maximal zulässige Gebäudehöhe (m)	9,0	9,0	10,5	11,0	10,0	9,0

Für die Baufelder 1, 1.1, 2, 3, 5, 5.1 ist eine Sockelhöhe von maximal 0,5 m zulässig.

2.2 Höhenbezugspunkt § 18 BauNVO

Höhenbezugspunkt für die Sockel- und Gebäudehöhe für die Baufelder 1, 1.1, 2, 3, 5, 5.1 ist die jeweilige gemittelte Geländehöhe in m ü. NN. Daraus gelten für die einzelnen Baufelder folgende Höhenbezugspunkte:

Baufeld	1	1.1	2	3	5	5.1
Höhenbezugspunkt (m ü NN)	19,4	20,2	15,0	15,5	16,0	21,0

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

In den Baufelder 1, 1.1, 5 und 5.1 sind pro selbstständigem Gebäude (Einfamilienhaus) maximal 2 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte je 1 Wohneinheit zulässig.

3. Mindestgrundstücksgrößen § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Größe der Wohngrundstücke des Baufeldes 1 und 1.1 muss bei Einfamilienhausgrundstücken jeweils mind. 700 m² bzw. bei Doppelhausgrundstücken jeweils mind. 350 m² betragen.

4. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zur Sicherstellung des passiven Lärmschutzes werden gemäß § 9(1) 24 BauGB für die Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen festgesetzt.

Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechend des im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiches III vorzusehen.

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. R'_{w,res}) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen:

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" /dB(A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, und ähnliches erf.R' _{w,res} / dB	Büroräume u.ä. erf.R' _{w,res} / dB
III	61 bis 65	35	30

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (Ausgabe 11/89) zu führen.

Für die Wohngebäude entlang der Ahrensböcker Straße/Elschenbek sind neben den o.g. Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in allen Schlaf- und Kinderzimmern, die der Straße zugewandt sind, schallgedämmte Lüftungen so vorzusehen, dass ein Lärmpegel im Innenraum von 35 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist die bestehende Bepflanzung zu erhalten und durch einheimische standortgerechte Sträucher wie z. B. Schneeball, Wildrose, Liguster, Ohrweide oder Obstgehölze zu ergänzen.

2. Grünfläche „Obstwiese“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ sind sechs hochstämmige Obstbäume im regelmäßigen Verband anzupflanzen. Die Fläche ist mit einer Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen Gehölzflächen sind zu erhalten und durch einheimische standortgerechte Sträucher wie z. B. Holunder, Wildrose, Schlehe, Weißdorn, Haselstrauch oder Ginster zu ergänzen.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zum Schutz der Hangkante zur tief liegenden Biotopfläche und des Gehölzbestandes ist auf den Baugrundstücken ein Schutzstreifen zu dem angrenzenden Baufeld 5 anzulegen, der als Wiese zu pflegen und zu erhalten ist. Der Schutzstreifen ist außerdem von jeglicher baulicher Nutzung frei zu halten; das Ablagern von Grünabfällen und Schnittgut ist nicht zulässig.

Die Anpflanzfläche auf dem Grundstück der Schießanlage ist mit einheimischen standortgerechten Sträuchern wie z. B. Holunder, Wildrose, Schlehe, Weißdorn, Haselstrauch oder Ginster zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die festgesetzten Baumanpflanzungen im Straßenraum bzw. Bereich der Stellplätze sind Baumscheiben in einer Mindestgröße von 6 qm vorzusehen.

Pflanzvorschlag: Pyrus calleryana `Chanticleer`, H 18 - 20 cm mDB
Sorbus intermedia `Browers`, H 18 - 20 cm mDB

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) und (4) LBO

1. Regelungen zur Gestaltung der Hauptgebäude

Innerhalb einer Reihenhausbzw. einer Doppelhausgruppe sind die baulichen Höhenentwicklungen, die Dachneigungen, Dachmaterialien und Dachfarben einheitlich auszuführen. Fassaden in Blockbohlenbauweise sind nicht zulässig.

2. Regelungen zur Dachgestaltung der Hauptgebäude

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° sowie Pultdächer, versetzte Pultdächer, Zeldächer mit einer Dachneigung von 12° bis 25°. Bei Staffelgeschossen sind auch flach geneigte Dächer ab 12° Dachneigung zulässig.

Zulässig sind Dachziegel, Dachsteine und Metalleindeckungen in roten, braunen und anthraziten Farbtönen. Glasierte Ziegel sind unzulässig. Für Dachneigungen bis 25° sind außerdem begrünte Dächer und Kupfereindeckungen zulässig. Sonnenkollektoren sind allgemein zulässig.

3. Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen

Garagen sind aus dem gleichen Fassadenmaterial wie der Hauptbaukörper zu errichten.

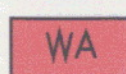
Bei der Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen sind nur flache oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 8° oder Dächer in der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung wie der Hauptbaukörper zulässig.

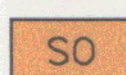
Innerhalb einer Gemeinschaftsstellplatzanlage sind Carports oder Garagen in Konstruktion und Material einheitlich zu gestalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG


Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO

 Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

 Sonstige Sondergebiete
§ 11 BauNVO

Zweckbestimmung:

 Schießanlage

Maß der baulichen Nutzung


§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO


z.B. GRZ 0,25 Grundflächenzahl


z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß


Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

 Baugrenze


 Offene Bauweise


 Abweichende Bauweise

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig


Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsfläche


 Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:

 Parkplatz

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

 Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB

 Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

 Brunnen

Grünflächen

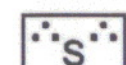
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

 Öffentliche / Private Grünflächen

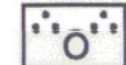
Zweckbestimmung:

 Kinderspielplatz

 Naturnahe Ufervegetation

 Schutzgrün

 Naturbestimmte Fläche / Sukzessionsfläche

 Obstwiese

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

 Regenklärbecken

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

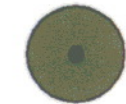
 Flächen für Wald


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 a und 25 b BauGB

 Anpflanzen: Baum
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

 Erhaltung: Baum
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 22.08.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Stormarner Teil am 12.02.2005.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 21.02.2005 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.12.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.12.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 B mit Begründung und die in diesem Zusammenhang erfolgte Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.01.2006 bis zum 20.02.2006 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift Protokoll geltend gemacht werden können, am 11.01.2006 in den Lübecker Nachrichten, Stormarner Teil bekannt gemacht.

Stadt Reinfeld (Holstein), den **26. Juni 2006**



.....
- Der Bürgermeister -

6. Der katastermäßige Bestand am ^{16.06.06} sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Stadt Bad Schwartau, den **23.06.06**



.....
Öffentlich bestell. Vermessungsbüro

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.05.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Stadt Reinfeld (Holstein), den **26. Juni 2006**



.....
- Der Bürgermeister -

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 7 B und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 17.05.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

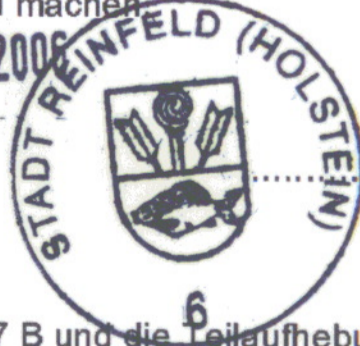
Stadt Reinfeld (Holstein), den **26. Juni 2006**



.....
- Der Bürgermeister -

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

Stadt Reinfeld (Holstein), den **26. Juni 2006**



.....
- Bürgermeister -

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 B und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 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 ^{30.06.06} ortsüblich bekannt gemacht 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 **01.07.06** in Kraft getreten.

Stadt Reinfeld (Holstein), den **03.07.06**



.....
- Der Bürgermeister -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 b der Stadt Reinfeld (Holstein), für das Gebiet „Herrenhusen/Schützenplatz“ und der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.