

TEIL B : TEXT

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

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

1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

In den mit WA gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (wie Gartenhäuser, Geräteschuppen, Kellerersatzräume etc.) sind nur zulässig innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

2.1 Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO)

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Oberkante der fertigen Erschließungsanlage an der tiefsten Stelle (bezogen auf das einzelne Grundstück).

2.2 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sollen zu der Ahrensböcker Straße abgewandten Seite ausgerichtet werden. Ersatzweise bzw. ergänzend ist passiver Lärmschutz nach DIN 4109 entsprechend den in Tabelle 1 zusammengefassten Lärmpegelbereichen vorzusehen.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (11/1989)

Gebiet / Seite	Lärmpegelbereich
1. Baureihe direkt an der Ahrensböcker Straße, Süd-Ostseite, Gebiete 4a1 - 4d.	IV
1. Baureihe direkt an der Ahrensböcker Straße, Nord-West- und Süd-Ostseite, Gebiet 4a1, maximal 25 m von der Straßenachse entfernt	III
Bisher nicht aufgeführte Nord-West- und Süd-Ostseiten der Teilflächen 4a-d	II ¹⁾

¹⁾ Die sich aus dem Lärmpegelbereich II ergebenden Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile gehen nicht über das durch den ohnehin erforderlichen Wärmeschutz gegebene Maß hinaus. Zusätzliche Maßnahmen können deshalb entfallen. Für Schlafräume sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Tabelle 2: Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämmmaße nach DIN 4109, Tabelle 8 (11/1989)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾	
		Wohnräume	Bürräume
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

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

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

3. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

3.1 Sichtdreiecke

Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Einfriedigungen, gärtnerische Anlagen und sonstige Nebenanlagen max. 70 cm hoch sein, gemessen von der Fahrbahnoberkante.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

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



Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

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



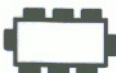

- z.B. GRZ 0,25 Grundflächenzahl
z.B. GR max. 200 m² maximale Grundfläche mit Flächenangabe
z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH max. 7,00 m maximale Firsthöhe in Metern

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen





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

- o Offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Sonstige Planzeichen

-  Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen, Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
-  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 7a, 1. Änderung
§ 9 Abs. 7 BauGB
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Bauflächen
§ 16 Abs. 1 BauNVO
- SD Satteldach
§ 9 Abs. 4 BauGB i. v.m. § 92 LBO
- WD Walmdach
§ 9 Abs. 4 BauGB i. v.m. § 92 LBO
- FD Flachdach
§ 9 Abs. 4 BauGB i. v.m. § 92 LBO
- PD Pultdach
§ 9 Abs. 4 BauGB i. v.m. § 92 LBO

Darstellungen ohne Normcharakter

-  vorhandene Gebäude
- $\frac{51}{2}$ Flurstücksbezeichnung
-  vorhandene Flurstücksgrenze
-  Sichtdreieck
- z.B.  Bauflächennummer

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 04.07.2002 (ergänzt am 22.08.2002). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“ am 01.02.2002.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.02.2003 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung 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 09.07.2003 bis zum 22.08.2003 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 28.06.2003 in den „Lübecker Nachrichten“ bekannt gemacht.

Reinfeld, den 08. Dez. 2003

.....
Bürgermeister



- 7. Nov. 2003

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

Bad Oldesloe, den

- 4. Dez. 2003

.....
Katasteramt



7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.10.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01.10.2003 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinfeld, den 08. Dez. 2003

.....
Bürgermeister



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

Reinfeld, den 08. Dez. 2003

.....
Bürgermeister



10. 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 über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 17.12.03 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 18.12.03 in Kraft getreten.

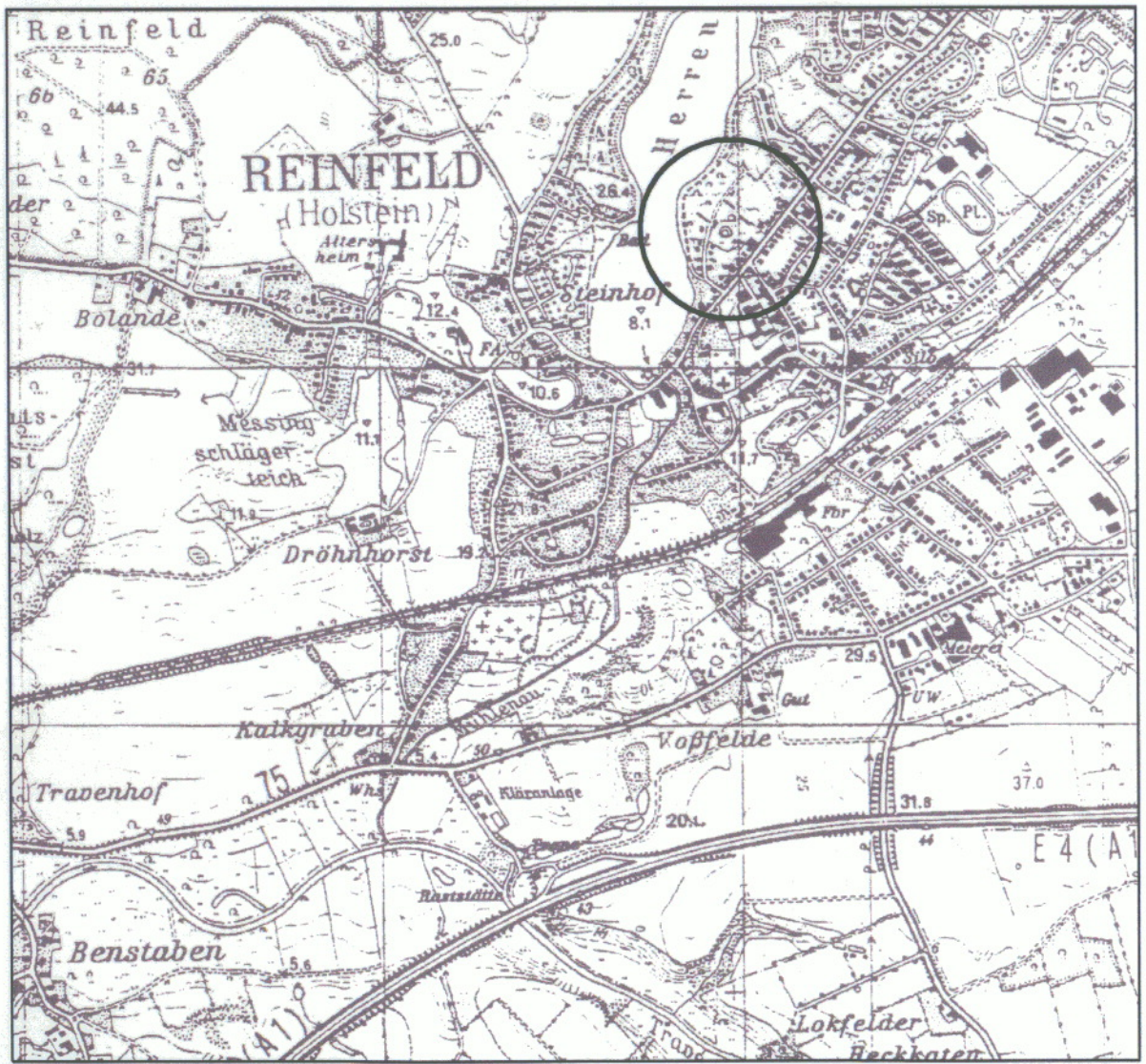
Reinfeld, den 18. Dez. 2003

.....
Bürgermeister



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 01.10.2003 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a der Stadt Reinfeld (Holstein) für das Gebiet „Ahrensböcker Straße/Herrenkamp“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Es gilt die Ortsgestaltungssatzung (Teilbereich C) in der jeweils gültigen Fassung, sowie die Erhaltungssatzung der Stadt Reinfeld.

ÜBERSICHTSKARTE



SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 A DER STADT REINFELD (HOLSTEIN)

FÜR DAS GEBIET "AHRENSBÖKER STRASSE / HERRENKAMP"

SATZUNGSBESCHLUSS

MASSTAB:
1:1000

PROJEKTBEARBEITER:
APPEL/STEPANY

DATUM:
01.10.2003

AC

PLANERGRUPPE GMBH