

SATZUNG DER STADT REINFELD (HOLSTEIN) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8

für ein Gebiet westlich der Strasse Am Zuschlag,
zwischen der Schillerstrasse/ Am Schiefen Kamp
und der Bahnstrecke Hamburg - Lübeck (DAGMA)

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 NUTZUNG DES DACHGESCHOSSES

In den WA-II+Text-Gebieten sind oberhalb des zweiten oberirdischen Geschosses keine für den ständigen Aufenthalt von Menschen genutzten Räume zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

(§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB)

In den WA-2- bis WA-13-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen nicht mehr als 0,50m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

In den übrigen Baugebieten darf diese nicht höher als 1,0m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlagen 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.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche nach § 9 (1) 24 BauGB sind Vorkehrungen zum Schutz vor Schienenverkehrslärm zu treffen.

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

Lärmpegelbereich (LPB) Aufenthaltsräume in Wohnungen

LPB III erf. R'w,res= 35dB

LPB IV erf. R'w,res= 40dB

Für die nach Südosten weisenden Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich IV, die vollständig von der Bahnlinie abgewandt sind, gilt der Anforderungswert des Lärmpegelbereiches III.

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w,res ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung beaufsichtigt eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

3.2 Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV sind im Obergeschoss der ersten Baureihe südlich der Bahnlinie Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den der Bahnlinie zugewandten (bahnparallelen) Gebäudeseiten ausgeschlossen. Darüber hinaus sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den der Bahnlinie vollständig abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.

3.3 Die Lärmschutzwand ist bahnsseitig hochabsorbierend herzustellen. (Schallabsorptionsvermögen mindestens 8 dB)

4. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 BEGRÜNUNG DER STELLPLÄTZE

Ebenere Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

5.1 IN DEN WA-1- und WA-11-GEBIETEN

Dachgestaltung:

Es sind ausschließlich Sattel-, Walms- oder Mansarddächer zulässig.

Dachmaterialien:

Es sind ausschließlich rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel- und Dachsteine zulässig. Metalldächer sind nur für untergeordnete Dächer zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer unter 8° sind nur zulässig auf Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordneten Dachflächen.

5.2 IN DEN WA-2- BIS WA-10-, WA-12- UND WA-13-GEBIETEN

Es sind ausschließlich rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel- und Dachsteine sowie Metalldächer zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dachneigung unter 8° auf Garagen, Carports, Nebenanlagen über 4m² Größe sind zu begrünen.

5.3 INFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen vor öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich aus geschnittenen Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,20m zulässig. Bei Einzäunungen muss der Zaun in bzw. hinter der Hecke liegen.

5.4 LEITUNGEN

Kabelleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 GEHÖLZSTREIFEN ①

Die bezeichnete Fläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 10 lfm. sind mindestens ein Baum und je m² mindestens ein Strauch zu pflanzen. (vgl. Grünordnungsplan)

6.2 PUFFERSTREIFEN ②

Die Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen. (vgl. Grünordnungsplan)

6.3 WEIDE ③

Die Fläche ist als Weide zu erhalten und extensiv zu nutzen. (vgl. Grünordnungsplan)

6.4 FLÄCHENHAFT GEHÖLZANPFLANZUNG ④

Die Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 100 m² Fläche ist mindestens ein Baum und je m² mindestens ein Strauch zu pflanzen. (vgl. Grünordnungsplan)

6.5 ZUORDNUNG VON FESTSETZUNGEN FÜR AUSGLEICH UND ERSATZ ZU DEN GEMEINDEBEDARFSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die extensive Nutzung der Weiden (Maßnahmenfläche 3) auf den Flurstücken 39/10 (Teilflächen), 39/33 (Teilflächen), 63/18 und 446/39 und die Pflanzung eines Gehölzstreifens (Maßnahmenfläche 1) auf den Flurstücken 39/10 (Teilfläche) werden als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 19 BNatSchG festgesetzt. Diese Festsetzung werden gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB den Flächen für den Gemeinbedarf zugeordnet.

Hinweise:

- Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z.B. durch Keller/ Hausentwässerungsdränagen 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 der Wasserbehörde vor Bauantragstellung zur Entscheidung herzugeben.
- In den Gebieten WA-14 und WA-15 gilt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Reinfeld.
- Der Waldabstand ist von Aufforstung, sonstigem leicht entflammaren Bewuchs, insbesondere von Nadelbäumen und von brennbaren Stoffen freizuhalten. (gemäß § 3 (5) LV zum Schutz der Wälder, Moore und Heiden vom 31.10.1995 - GVOBl. Schl.-H. S. 354 Nr.17).

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 ALLGEMEINES WOHNGEBIETE

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 1 - 11 BauNVO
§ 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16 - 21a BauNVO

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

OK < 11m über OKFF OBERKANTE DER BAULICHEN ANLAGE ALS HÖCHSTMASS ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

 OFFENE BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

 BAULINIE

§§ 22 und 23 BauNVO

 BAUGRENZE


FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN/ BAUHOFF

VERKEHRSLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

 VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

 VERKEHRSGRÜN

P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

 FUSSWEG/ RADWEG

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15

 GRÜNFLÄCHEN


BauGB

 PARKANLAGE

 SPIELPLATZ

 PFLEGESTREIFEN

 FLÄCHENHAFTE GEHÖLZANPFLANZUNGEN

 TRAFI-STATION

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

 WASSERFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR WALD


§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

 FLÄCHEN FÜR WALD


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

 ANPFLANZEN VON BÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

 ERHALTUNG VON BÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB


 ANPFLANZEN VON KNICKS

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB


SONSTIGE PLANZEICHEN

 NUMMER DER MASSNAHMEN

§ 9 Abs. 1a BauGB

 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10
BauGB

 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN DER ANLIEGER UND DER VERSORGUNGSTRÄGER

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB

 MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU GUNSTEN DER STADT REINFELD ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

z. B. § 1 Abs. 4 und


§ 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 4
und 22 BauGB

 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

St STELLPLÄTZE

 MÜLLSAMMELPLATZ

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB

 LÄRMSCHUTZWAND

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB


 LÄRMPEGELBEREICH


§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB


II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

 VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

 KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

 VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN


 IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN

 SICHTDREIECKE


 HÖHENPUNKTE

 BÖSCHUNGEN

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

 WALDABSTAND

§ 24 LWaldG

 VORHANDENE KNICKS

§ 15b Abs. 1 LNatSchG

B 102 BIOTOP mit LFD. NR.

§ 15a LNatSchG

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 27.08.1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 10.01.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 17. Mai 2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Reinfeld (Holstein) für ein Gebiet westlich der Strasse Am Zuschlag, zwischen der Schillerstrasse/ Am Schiefen Kamp und der Bahnstrecke Hamburg - Lübeck (DAGMA), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 17.11.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn" am 20.01.2004 erfolgt.
- 1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.01.2004 durchgeführt worden.
- 1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1d) Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.12.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.03.2006 bis zum 31.03.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.02.06 in den "Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 1f) Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.05.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 1g) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17. Mai 2006 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinfeld, 23.06.2006

Siegel

(gez. Horn)
- Bürgermeister -

- 2) Der katastermäßige Bestand am 23.05.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 12.06.2006

Siegel

(gez. Helten)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

- 3) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Reinfeld, 23.06.2006

Siegel

(gez. Horn)
- Bürgermeister -

- 4) Der Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28. Juni 2006 in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung geltend zu machen einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 214 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 29. Juni 2006 in Kraft getreten.

Reinfeld, 30.06.2006

Siegel

(gez. Horn)
- Bürgermeister -

SATZUNG DER STADT REINFELD (HOLSTEIN) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8

für ein Gebiet westlich der Strasse Am Zuschlag,
zwischen der Schillerstrasse/ Am Schiefen Kamp
und der Bahnstrecke Hamburg - Lübeck (DAGMA)

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 17. Mai 2006

