

# 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 GEWERBEGEBIETE

(§ 8 BauNVO)

1.1.1 Mit Ausnahme des GE 1-Gebietes sind als Einzelhandelsbetriebe nur solche Betriebe zulässig, die in einem funktionalen Zusammenhang mit Nicht-Einzelhandelsbetrieben stehen und nicht mehr als 30% der jeweiligen gesamt zulässigen Grundfläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.1.2 Im GE 1-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe, die der Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen, zulässig. Das Kernsortiment (Nahrungs- und Genußmittel, Gesundheits- und Körperpflege) muss mindestens 85% der Verkaufsfläche einnehmen, d.h. max. 15% sind für Randsortimente zulässig.

### 1.2 FLÄCHENBEZOGENE SCHALLEISTUNGSPEGEL

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Die Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Reinfeld (Holstein) werden im Sinne von § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Im Zuge dieser Gliederung werden folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_w$  in dB(A) je  $m^2$  festgesetzt (Begriffsbestimmungen und Erläuterungen befinden sich in der Begründung zum Bebauungsplan):

$GE^{1 \text{ bis } 3}$	$L_w = 59 \text{ dB(A) pro } m^2 \text{ tags}$
	$L_w = 45 \text{ dB(A) pro } m^2 \text{ nachts}$
$GE^4$	$L_w = 59 \text{ dB(A) pro } m^2 \text{ tags}$
	$L_w = 50 \text{ dB(A) pro } m^2 \text{ nachts}$

## 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

### 2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§ 18 BauNVO)

Die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der gebäudeseitigen Gebäudefront. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront. Von den festgesetzten Höhen können Abweichungen zugelassen werden, soweit Produktions-, Lager- oder Haustechnik dies erforderlich machen.

### 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl in den GE- Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,9 überschritten werden.

In den  $GE^{1 \text{ u. } 2}$ -Gebieten darf die Grundflächenzahl so um 80 % (dann 0,9) und im  $GE^{3 \text{ u. } 4}$  Gebiet um 50 % (dann 0,9) überschritten werden.

## 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

### 3.1 BAUWEISE

(§ 22 BauNVO)

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

## 4. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Innerhalb der Grünfläche "Dauerkleingärten" sind Lauben mit höchstens 24  $m^2$  Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. (§ 3 Abs. 2 BKleingG)

4.2 Die Grünflächen "Knickschutzstreifen" sind der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Zulässig ist eine sporadische Mahd.

## 5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

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

5.1 Die Fläche für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" im Plangeltungsbereich dient als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf dem Baugrundstück.

5.2 Die Flächen zum "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen - entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation - zu bepflanzen. (vgl. Begründung)

5.3 Die Maßnahmen, die über die Kompensation der Eingriffe aus dem Bebauungsplan hinausgehen, werden von der Stadt Reinfeld als "Ökokonto" gemäß § 135a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Lage: Reinfeld, Am Schiefenkamp, Flst. 658/39, 659/39, 39/10, 446/39 und 63/18.

5.4 Eine Absenkung des anstehenden Grundwasserspiegels im Zuge der Bebauung ist durch eine vollständige Abdichtung der Kelleraußenwände gegen drückendes Wasser ("Weiße Wanne") auf Dauer auszuschließen.

## 6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

6.1 Freistehende Schriften über den Dachflächen sind nur bei eingeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen bis zu einer Höhe von maximal 6,0 Meter, bezogen auf die Oberkante der Werbeanlagen zur Straßenhöhe, zulässig.

Schilder, die nicht an Gebäuden angebracht sind dürfen eine Größe von 3,0  $m^2$  nicht überschreiten. Von dieser Festsetzung sind Sammelschilder in den Einmündungsbereichen der Straßen ausgenommen. Die Sichtdreiecke sind dabei zu beachten.

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 24 BauGB)

7.1 Der Bebauungsplan setzt fest, dass in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen nach § 9 (1) 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen sind.

7.2 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	Büroräume
LPB III erf. $R''_{w,res}$ =	35 dB	30 dB
LPB IV erf. $R''_{w,res}$ =	40 dB	35 dB

7.3 Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf.  $R''_{w,res}$  ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

7.4 In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schalldämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes  $R''_{w,res}$  berücksichtigt werden müssen.

## VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

8. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante zulässig.

## HINWEIS

Eine Absenkung des anstehenden Grundwasserspiegels im Zuge der Bebauung ist durch eine vollständige Abdichtung der Kelleraußenwände gegen drückendes Wasser ("Weiße Wanne") auf Dauer auszuschließen.

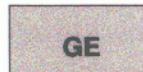
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO von 1990

## I. FESTSETZUNGEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 GE  
GEWERBEGEBIETE

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,5 GRUNDFLÄCHENZAHL  
GR<250m<sup>2</sup> MAX. GRUNDFLÄCHE  
II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE  
OK< 10m MAX. HÖHE BAULICHER ANLAGEN ÜBER ERSCHLISSUNGSANLAGE

### BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

 BAUGRENZE

**a** ABWEICHENDE BAUWEISE

### VERKEHRSFLÄCHEN

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

 VERKEHRSGRÜN

### FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

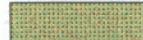
 FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN

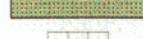
 ELEKTRIZITÄT

 ABFALLWIRTSCHAFT

 WASSER

### GRÜNFLÄCHEN

 GRÜNFLÄCHEN

 DAUERKLEINGÄRTEN

 KNICKSCHUTZSTREIFEN

 PARKANLAGE

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

 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

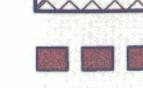
 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

 ANPFLANZEN VON KNICKS § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

 ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB

### SONSTIGE PLANZEICHEN

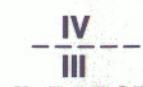
 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB

 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB

 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr.21 BauNVO

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 1 Abs. 4 BauNVO

 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES § 9 Abs. 1 Nr.24 BauNVO

 LÄRMPEGELBEREICH § 9 Abs. 1 Nr.24 BauNVO

## II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

 VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

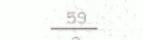
 KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

 FLUR- UND FLURSTÜCKSGRENZEN

 KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

 17,98 HÖHENPUNKTE

 59/2 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

 SICHTDREIECKE

## III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

 VORHANDENE KNICKS § 15b Abs. 1 LNatSchG

 20m -ANBAUVERBOTSZONE § 29 StrWG

## IV. VERMERKE

 FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB

## RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB  
§§ 1- 11 BauGB

§ 8 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB  
16 BauNVO

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

§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.12,  
14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.20,  
25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauNVO

§ 1 Abs. 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauNVO

§ 15b Abs. 1 LNatSchG

§ 29 StrWG

§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB

# VERFAHRENSVERMERKE

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 26.11.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn" am 06.09.2002 erfolgt.
- 1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 12.09.2002 durchgeführt worden.
- 1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.07.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1d) Der Stadtverordnetenversammlung hat am 10.12.2003 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 28.01.2004 bis zum 27.02.2004 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, in den "Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn" am 17.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 1f) Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.11.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- 1g) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.11.2004 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung wurde durch Beschluss gebilligt.

Reinfeld (Holstein), 19. 01. 05

Siegel



(Gerhard Horn)  
- Bürgermeister -

- 2) Der katastermäßige Bestand am 22.09.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 13. JAN. 2005

Siegel



(Brüning)  
- Off. best. Verm.-Ing. -

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

Reinfeld (Holstein), 19. 01. 05

Siegel

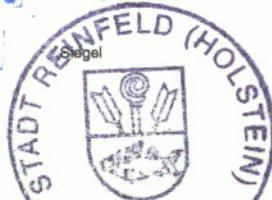


(Gerhard Horn)  
- Bürgermeister -

- 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 26. 01. 05 in den "Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 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 27. 01. 05 in Kraft getreten.

Reinfeld (Holstein), 28. 01. 05

Siegel



(Gerhard Horn)  
- Bürgermeister -

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Reinfeld (Holstein) durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin  
(Tel. 04521-7917-0);

# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (vom 27.08.1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 10.01.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 03.11.04 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Reinfeld (Holstein) für das Gebiet, das im Nordwesten durch die Hamburger Chaussee, im Nordosten durch die südwestliche Grenze des Alten- und Pflegeheim- Grundstückes und die nordöstliche Grenze des Kleingartengeländes, im Südosten durch die südöstliche Grenze des Kleingartengeländes, der Stadtwerke (Reinwasserbehälter) und der AWS-Station und im Westen durch die Lokfelder Chaussee begrenzt wird; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

# SATZUNG DER STADT REINFELD (HOLSTEIN) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 (WEDDERNKAMP/ WEDDERNKOPPEL)

für das Gebiet, das im Nordwesten durch die Hamburger Chaussee, im Nordosten durch die südwestliche Grenze des Alten- und Pflegeheim- Grundstückes und die nordöstliche Grenze des Kleingartengeländes, im Südosten durch die südöstliche Grenze des Kleingartengeländes, der Stadtwerke (Reinwasserbehälter) und der AWS-Station und im Westen durch die Lokfelder Chaussee begrenzt wird.

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 03. November 2004

