

Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 10  
der  
Gemeinde Rethwisch

Kreis Stormarn

# Teil B - Text

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

### 1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO:

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 1 (6) BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO:

Innerhalb der Mischgebiete sind gemäß § 1 (5) BauNVO die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO nicht zulässig.

1.3 Innerhalb der Mischgebiete sind gemäß § 1 (6) BauNVO die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. Mass der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

### 2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl darf für die Errichtung von Wintergärten bis zu 15% überschritten werden.

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO

Den Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe bildet die mittlere Höhe der Oberkante des angrenzenden Erschließungsstraßenabschnittes bzw. der Oberkante des angrenzenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechts.

## 3. Mindestmaße für Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB

3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhausbebauung auf 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhausgrundstücke auf 350 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt.

## 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

4.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird mit 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

## 5. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

### 5.1 Schutz von Außenwohnbereichen

Bis zu einem Abstand (gemessen von der Straßenmitte der Bundesstraße 208) von 29 m südlich der Hauptstraße (= Lärmpegelbereich IV) sind bauliche Anlagen mit Wohn- und Büronutzungen geschlossen auszuführen. Innerhalb dieses Abstandes sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) nur im Schutz von Baukörpern auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Nicht beheizte Wintergärten sind innerhalb dieses Abstandes auf jeder Gebäudeseite zulässig.

### 5.2 Maßnahmen für Außenbauteile

Die Festsetzungen der Lärmpegelbereiche gelten für die der Bundesstraße 208 zugewandten Fronten. Ab einem Abstand von 20 m von der Straßenmitte der Bundesstraße 208 gilt für die seitlichen Fronten der um eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereich.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub>  [dB (A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R <sub>w,res</sub>	
		Wohnräume	Bürräume 2)
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

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.

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.

### 5.3 Schallgedämmte Lüftungen

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer an allen nördlichen, östlichen und westlichen Gebäudefronten von neuen Baukörpern innerhalb der Mischbauflächen sowie an allen nördlichen Gebäudefronten der Baukörper innerhalb der WA-Bauflächen des Teilbereiches A und der Mischbauflächen südwestlich der Planstraße A schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

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

5.4 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.

## **6. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- 6.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung 'Knickschutzstreifen' sind bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon sind folgende Anlagen ausgenommen
- Versickerungseinrichtungen (z. B. Versickerungsmulden)
  - Einfriedungen

## **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO i. V.m. § 9 (4) BauGB**

## **7 Einfriedungen**

- 7.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m als Begrenzung zu Straßen- und öffentlichen Wegeflächen zulässig. Einfriedungen an anderen Grundstücksgrenzen und Einfriedungen innerhalb der Mischgebiete dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

## **8. Fassaden, äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

- 8.1 Die Hauptgebäude sind als Sichtmauerwerk oder mit Putzfassaden in den Farbtönen rot, rotbraun, hellgelb oder weiß zu errichten. Dabei sind glasierte und spiegelnde Fassaden ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Wintergärten. Holzhäuser sind ausgeschlossen.
- 8.2 Einzelne Bauteile (z. B. Laibungen, Brüstungen, Stürze, Giebel oder Gauben) können auch in anderen Materialien oder Farbtönen hergestellt werden, wenn der Anteil dieser Materialien oder Farbtöne 30% der jeweiligen Fassade nicht übersteigt.
- 8.3 Die Sockelhöhe (Höhe zwischen Oberkante Straße und Oberkante Kellerdecke bzw. Oberkante Rohsole Erdgeschoss) wird mit max. 0,60 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Erschließungsstraßenabschnittes bzw. der Oberkante des angrenzenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechts festgesetzt.
- 8.4 Dachneigungen sind von 25° bis 50° zugelassen. Die Dachneigungsfestsetzungen gelten nicht für sogenannte "Friesengiebel", diese dürfen auch steilere Dächer aufweisen. Tonnendächer sind ausgeschlossen
- 8.5 Für Nebenanlagen und Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Wintergärten werden ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht, wenn die Garage in das Wohngebäude integriert wird oder die Dachflächen von Wintergärten mit dem Hauptdach konstruktiv eine Einheit bilden.

# Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.11.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Gemeinde Rethwisch über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet:

### Teilgebiet A

südwestlich der Bundesstraße 208 (Hauptstraße), südlich der Grundstücke Hauptstraße 32 c und 32 d sowie Kirchberg 1, östlich der Neubebauung an der Straße „Am Mühlenbach“ auf dem Flurstück 52/2 und der öffentlichen Grünfläche, sowie in einer Bebauungstiefe von ca. 20 m südlich des Beginns der Straße „Am Mühlenbach“, beiderseits des neuen Erschließungsstraßenstummels.

### Teilgebiet B

südlich der südlichsten Neubaugrundstücke „Am Mühlenbach“, östlich des Kirchengrundstückes und nördlich des überregionalen Grünzuges im Rahmen eines Landschaftsschutzgebietes und westlich des Knicks entlang des öffentlichen Grünzuges, bestehend aus dem Flurstück 52/17 der Flur 4 Gemarkung Rethwischdorf.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

## Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

 WA Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

 MI Mischgebiete

§ 6 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

0,25 bzw. 0,35 Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

FH maximale Firsthöhe

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr.2 BauGB

0 Offene Bauweise

§ 22 BauNVO

E nur Einzelhäuser zulässig


§ 23 BauNVO

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig


 Baugrenze


### Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr.11 und  
(6) BauGB

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Verkehrsberuhigter Bereich

### Hauptversorgungsleitungen und Hauptabwasserleitungen

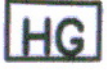
§ 9 (1) Nr.13 BauGB

 Stromleitungen oberirdisch

### Grünflächen

§ 9 (1) Nr.15 BauGB

 Private Grünflächen  
Zweckbestimmung:


 Hausgarten

 Öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung:

 Parkanlage

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

§ 9 (1) Nr.16 BauGB

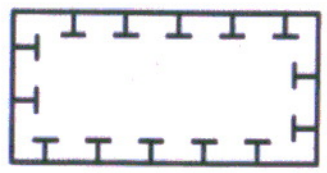
 Wasserflächen

Zweckbestimmung:

 Entwässerungsgraben

# Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB

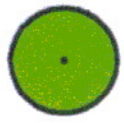


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

K

Knickschutzstreifen



Bäume zu erhalten

§ 9 (1) Nr.25b BauGB

## Sonstige Planzeichen

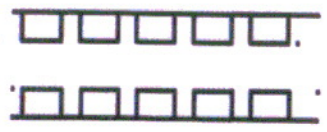


Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 (1) Nr.4, 22 BauGB

M

Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen zugunsten der Anlieger



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr.21 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 5 (2) Nr.6 BauGB  
§ 9 (1) Nr.24 BauGB

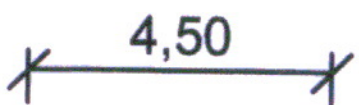
LBP

Lärmpegelbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Maßangabe in Meter

## Nachrichtliche Übernahmen

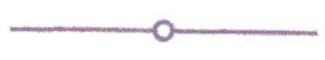
§ 9 (6) BauGB



geschützter Knick

§ 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNaSchG

## Darstellungen ohne Normcharakter



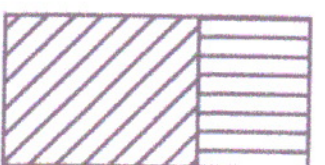
vorh. Flurstücksgrenze



in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

$\frac{51}{7}$

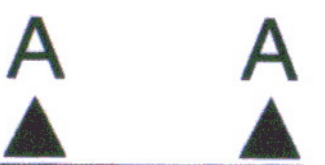
vorh. Flurstücksnummer



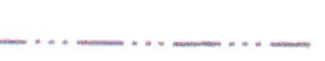
vorh. Gebäude



Sichtdreieck



Lage der Straßenquerschnitte



Flurgrenze

# Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.11.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Gemeinde Rethwisch über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet:

## Teilgebiet A

südwestlich der Bundesstraße 208 (Hauptstraße), südlich der Grundstücke Hauptstraße 32 c und 32 d sowie Kirchberg 1, östlich der Neubebauung an der Straße „Am Mühlenbach“ auf dem Flurstück 52/2 und der öffentlichen Grünfläche, sowie in einer Bebauungstiefe von ca. 20 m südlich des Beginns der Straße „Am Mühlenbach“, beiderseits des neuen Erschließungsstraßenstummels.

## Teilgebiet B

südlich der südlichsten Neubaugrundstücke „Am Mühlenbach“, östlich des Kirchengrundstückes und nördlich des überregionalen Grünstreifens im Rahmen eines Landschaftsschutzgebietes und westlich des Knicks entlang des öffentlichen Grünstreifens, bestehend aus dem Flurstück 52/17 der Flur 4 Gemarkung Rethwischdorf.

# Verfahrensvermerke

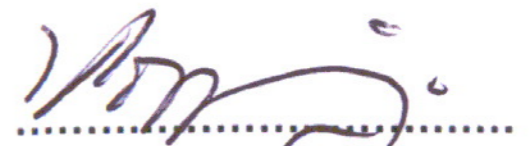
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.11.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 16.12.2009 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 20.04.2010 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 18.03.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 17.06.2010 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 16.07.2010 bis 16.08.2010 während Sprechzeiten (montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr sowie zusätzlich donnerstags von 14.00 bis 17.30 Uhr) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 01.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rethwisch, den 20.01.2011

Siegel




  
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 06.09.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 09.12.2010



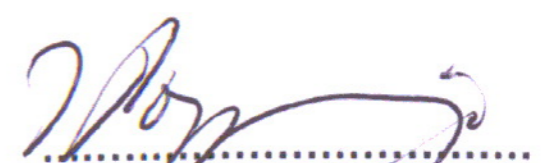
  
öffentl. best. Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.11.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 04.11.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Rethwisch, den 20.01.2011




  
Bürgermeister

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

Rethwisch, den 20.01.2011



  
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 26.01.2011 (vom bis) 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 27.01.2011 in Kraft getreten.

Rethwisch, den 27.01.2011



  
Bürgermeister