

Satzung der Gemeinde Rethwisch über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

**Gebiet: Ortsteil Rethwischdorf, nördlich der neuen Straße Brückmannskoppel,
südlich der Hauptstr./B 208 (nur Mischgebietsfläche)**



Teil B - Text

1. Ausschluss gemäß § 1 (5) BauNVO

Die im Mischgebiet gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

2. Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO

Die im Mischgebiet gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl darf für die Errichtung von Wintergärten bis zu 15% überschritten werden. Ansonsten bleiben die Vorschriften des § 19 (4) BauNVO unberührt.

4. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO

Den Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe bildet die mittlere Höhe der Oberkante des angrenzenden Erschließungsstraßenabschnittes bzw. der Oberkante der Planstraßen "Brückmannskoppel".

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 _a dB (A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ^{1) R_{w, res}}	
		Wohnräume	Bürräume
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.

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 schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete 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. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung 'Knick- und Gehölzschutzstreifen' sind bauliche Anlagen unzulässig. Hierzu gehören gemäß § 2 (1) Ziffer 1 LBO (Landesbauordnung) auch Aufschüttungen und Abgrabungen. Hiervon sind folgende Anlagen ausgenommen

- Versickerungseinrichtungen (z. B. Versickerungsmulden)
- Einfriedungen

7. Private Grünfläche

Hausgarten

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" dürfen außerhalb des Knickschutzstreifens nur gartentechnische bauliche Anlagen, wie genehmigungsfreie Gartenhäuser, Terrassen und Freisitze angelegt werden. Stellplätze, Garagen und Carports sind ausgeschlossen.

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

1. Einfriedungen

Einfriedungen innerhalb der Mischgebiete dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Mischgebiet

- 2.1 Die Hauptgebäude im Mischgebiet dürfen nicht mit spiegelnden und hochglänzenden Fassaden errichtet werden. Mattglänzende Materialien sind zugelassen.
- 2.2 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 der Planstraße "Brückmannskoppel" festgesetzt.

Hinweis

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Bad Oldesloe-Land, Mewesstraße 22 - 24 23843 Bad Oldesloe eingesehen werden

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.06.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Brückmannskoppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Gemeinde Rethwisch über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Brückmannskoppel" für das Gebiet im Ortsteil Rethwischdorf:

- im Norden begrenzt durch die Hauptstraße (Bundesstraße 208),
- im Osten durch die südwestliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Hauptstraße 36 (Flurstück 46/9)
- im Süden begrenzt durch die südliche Straßenbegrenzung der neuen Baustraße (Brückmannskoppel); die Südgrenze des Geltungsbereiches verläuft ca. 60 m parallel zur Hauptstraße nach Süden versetzt.
- im Westen begrenzt durch die östliche Straßenbegrenzung der Straße Am Mühlenbach.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Brückmannskoppel" umfasst die nördlichen Teile des Flurstücks 184, Gemarkung Rethwischdorf.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

Festsetzungen

Hinweis:

Die hellgrauen, nicht fetten Planzeichen sind zur Verdeutlichung der Gesamtplanungsfestsetzungen in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 10 und 11 aufgenommen worden. Sie betreffen die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht.

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO



Mischgebiete

§ 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB
§ 16 BauNVO

0,25 bzw. 0,40 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

FH maximale Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr.2 BauGB
§ 22 BauNVO
§ 23 BauNVO

0 Offene Bauweise

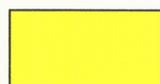
E nur Einzelhäuser zulässig

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 mit Freihaltebereich

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



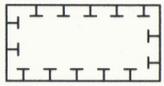
Wasserflächen

Zweckbestimmung:

 Entwässerungsgraben mit Gewässerschutzstreifen

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

Zweckbestimmung:

[K]

Knick- und Gehölzschutzstreifen



Bäume zu erhalten

§ 9 (1) Nr.25b BauGB

Sonstige Planzeichen

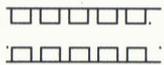


Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 (1) Nr.4, 22 BauGB

M

Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen zugunsten der Anlieger



Mit Geh- 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

§ 9 (1) Nr.24 BauGB

LPB

Lärmpegelbereich



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

§ 9 (7) BauGB



Abgrenzung der baulichen Nutzung

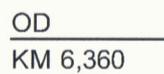
§ 1 (4) BauNVO
§ 16 (5) BauNVO



Maßangabe in Meter

Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB



Ortsdurchfahrtsgrenze

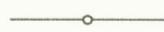
§ 5 (4) FStrG



Anbauverbotszone

§ 9 (1) FStrG

Darstellungen ohne Normcharakter



vorh. Flurstücksgrenze

$\frac{51}{7}$

vorh. Flurstücksnummer



vorh. Gebäude



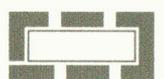
Sichtdreieck



Lage der Straßenquerschnitte



Flurgrenze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne Nr. 10 und 11

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.12.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Oldesloer Markt am 03.01.2015 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 12.02.2015 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.02.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 30.03.2015 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 16.04.2015 bis 18.05.2015 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 Abs. 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 08.04.2015 im Oldesloer Markt ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rethwisch, den 12. AUG. 2015

Siegel




Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 28. Aug. 2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den 20. Juli 2015



öffentl. best. Vermessungsingenieur



8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.06.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.06.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Rethwisch, den 12. AUG. 2015

Siegel




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 12. AUG. 2015

Siegel




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 16. SEP. 2015 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 17. SEP. 2015 in Kraft getreten.

Rethwisch, den 17. SEP. 2015

Siegel




Bürgermeister