

**Satzung der Gemeinde Rethwisch  
über den  
Bebauungsplan Nr. 11**

**Kreis Stormarn**

# Satzung

---

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.03.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Gemeinde Rethwisch über den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet:

Gebiet im Ortsteil Rethwischdorf, begrenzt

- im Norden durch die Hauptstraße (Bundesstraße 208),
- im Nordosten durch die südwestlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke im Ortsteil Kuhleger mit den Hausnummern 36, 38 und 40 sowie der nordwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 116/58,
- im Südwesten durch die Grünfläche nordöstlich des Baugebietes „Am Mühlenbach“,
- im Nordwesten durch die Straße Am Mühlenbach



# 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

- 2.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.2 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.

## 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 "A" und "C".

## 5. Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet wird für Einzelhausbebauung auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

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

### 7.1 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.

### 7.2 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	Büroräume
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, 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.

### 7.3 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 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.

- 7.4 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.

## 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 8.1 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



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

## 1. Einfriedungen

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.

## 2. Fassaden, äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 2.1 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.
- 2.2 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.
- 2.3 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 Planstraßen "A" und "C" festgesetzt.
- 2.4 Dachneigungen sind von 25° bis 50° zugelassen. Die Dachneigungsfestsetzungen gelten nicht für sogenannte "Friesengiebel", diese dürfen auch steilere Dächer aufweisen. Tonnendächer sind ausgeschlossen
- 2.5 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.



# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

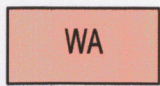
## Festsetzungen

### Hinweis:

Die hellgrauen, nicht fetten Planzeichen sind zur Verdeutlichung der Gesamtplanungsfestsetzungen in Zusammenhang mit dem Bebauungsplanes Nr. 10 aufgenommen worden. Sie betreffen die Festsetzungen 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. 0,35 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



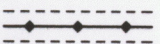
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



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:

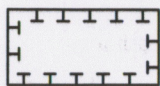


Entwässerungsgraben mit Gewässerschutzstreifen



# 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**

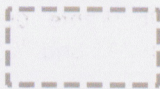
Knick- und Gehölzschutzstreifen



Bäume zu erhalten

§ 9 (1) Nr.25b BauGB

## Sonstige Planzeichen

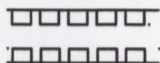


Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 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

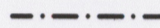


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 (1) Nr.24 BauGB

**LPB**

Lärmpegelbereich

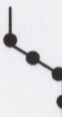


Abgrenzung der Lärmpegelbereiche



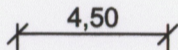
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11

§ 9 (7) BauGB



Abgrenzung der baulichen Nutzung

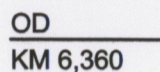
§ 1 (4) BauNVO  
§ 16 (5) BauNVO



Maßangabe in Meter

## Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB



Ortsdurchfahrtsgrenze

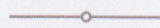
§ 5 (4) FStrG



Anbauverbotszone

§ 9 (1) FStrG

## Darstellungen ohne Normcharakter



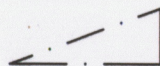
vorh. Flurstücksgrenze

$\frac{51}{7}$

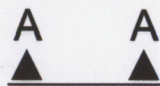
vorh. Flurstücksnummer



vorh. Gebäude



Sichtdreieck



Lage der Straßenquerschnitte



Flurgrenze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10



# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.02.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 22.05.2013 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde vom 30.05.2013 bis zum 01.07.2013 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 mit Schreiben vom 25.04.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 12.11.2013 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 12.12.2013 bis 14.01.2014 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 04.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 11.12.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

26.12.13  
Bad Oldesloe

Siegel



Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 26. MRZ. 2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den 19. MAI 2014



öffentl. best. Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.03.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.03.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

3.6.2014  
Bad Oldesloe



Bürgermeister

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

3.6.2014  
Bad Oldesloe



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 25.06.2014 (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 26.06.2014 in Kraft getreten.

Bad Oldesloe, den 3.7.14

Siegel



Bürgermeister