

TEIL B - TEXT

- 1 ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE § 9 (1) 25 a u. b BauGB
 - 1.1 Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit dichten, nicht toxischen Busch- und Heckenpflanzen der Eichen- Hainbuchen- Gesellschaft zu bepflanzen. Diese Anpflanzungen sind gem. § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten.
 - 1.2 Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume im Stellplatzbereich sind als Stieleiche oder Hainbuche zu bepflanzen und gem. § 9 (1) 25b dauernd zu erhalten. Der Stammumfang (gemessen in 1,30m Höhe) muß mindestens 20cm betragen.

- 2 ERSCHLIESSUNG VON GRUNDSTÜCKEN § 9 (1) 21 BauGB
 - 2.1 Ausnahmsweise darf auf die Erschließung des Grundstückes über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verzichtet werden, wenn die Erschließung auf andere zulässige Art sichergestellt wird. (§ 30 (1) BauGB)

- 3 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 82 LBO)
 - 3.1 Die Fassaden von Hauptgebäuden im Bereich des eingeschossig zulässigen Mischgebietes sind in rotem Verblendmauerwerk zu erstellen. Einzelne Fassadenelemente (z. B. Brüstungen, Laibungen, Stürze und Giebel) sind in anderen Materialien zulässig, wenn sie insgesamt 25% einer Fassade nicht überschreiten.
 - 3.2 Die Dachform baulicher Anlagen wird festgesetzt als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Wintergärten sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu 15 Grad zulässig.
 - 3.3 Die Dächer von Gebäuden sind mit roten, dunkelroten oder anthrazitfarbenen Pfannen oder Dachsteinen zu decken. Glänzende und lichtreflektierende Materialien sind unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Wintergärten sowie bei Verwendung von Sonnenreflektoren.
 - 3.4 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB gelten die Festsetzungen nach Ziffer 3.2 und 3.3 ausnahmsweise nicht bei der Errichtung von Gebäuden mit "begrüntem Dächern" (Gründächer). Dachneigungen von mindestens 15 Grad sind jedoch einzuhalten.

TEXT - FORTSETZUNG

4. SCHALLSCHUTZTECHNISCHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) 24 BauGB

4.1 Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und entsprechenden Räumen sowie für Büroräume und ähnliche Räume sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, wenn die Gebäudefronten in einem der wie folgt abgegrenzten Lärmpegelbereich liegen. (Vergleiche zeichnerische Festsetzung entsprechend § 9 (1) 24 BauGB):

Lärmpegelbereich (nach DIN 4109)	Gebäudefronten
IV	alle Geschosse der Straßenfronten der 1. Baureihe entlang der B 208 im Abstand $\leq 12\text{m}$ zur Grenze des Plangeltungsbereiches (Südseiten)
III	alle Geschosse der Seitenfronten der 1. Baureihe entlang der B 208, (Ost- und Westseiten), alle Geschosse der Straßenfronten der 1. Baureihe entlang der B 208 im Abstand $\geq 12\text{m}$ zur Grenze des Plangeltungsbereiches (Südseiten)

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ergeben sich in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich nach Din 4109(Tabellen 8-10)

4.2 Werden Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern in einer Gebäudefront angeordnet, für die passive Lärmschutzmaßnahmen gefordert werden, dann sind sie mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

5. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

5.1 Nach § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der festgesetzten Mischgebiete die nach § 6 Absatz 2 BauNVO zulässigen Nutzungen entsprechend den Nummern 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten im Sinn des § 4a Absatz 3 Nr. 2) nicht zulässig sind.

5.2 Nach § 1 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen gemäß § 6 Absatz 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1 Einfriedigungen dürfen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen) eine Höhe von 0,70m über der Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes nicht überschreiten (§ 9 (6) BauGB)

6.2 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00m sind zulässig.

6.3 Die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der "Flächen für den Gemeinbedarf", die für den Aufenthalt im Freien dienen sollen, (z.B. Terrassen, Außensitzplätze usw.), sind nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen (N) zulässig.

HINWEIS: FÜR DEN SPORTPLATZ WERDEN NUTZUNGSZEITEN DURCH EINEN STÄDTEBAULICHEN VERTRAG ENTSPRECHEND DEN FESTGESTELLTEN ANFORDERUNGEN GEREGLT.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

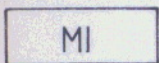
ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

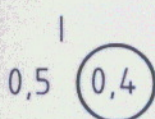
I. FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB



Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

Grundflächenzahl / Geschosflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

§ 9 (1) 2 BauGB

o / a

offene -/ abweichende Bauweise



Baugrenze / Baulinie

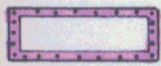


FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

§ 9 (1) 4 BauGB

St / N
M

Stellplätze / Nebenanlagen
Müllstandplatz



FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

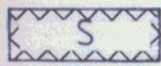
§ 9 (1) 5 BauGB



Sportlichen -, kulturellen - und sozialen Zwecken dienende
Gebäude und deren Einrichtungen

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

§ 9 (1) 10 BauGB



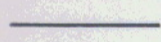
von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Flächen für das Parken von Fahrzeugen

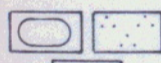


Einfahrt



ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) 15 BauGB

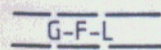


Sportplatz / Parkanlage (öffentlich)



Parkanlage (privat)

MIT GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 21 BauGB



mit Geh- (G), Fahr- (F), und Leitungsrechten (L) zu belastende
Flächen

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) 25a BauGB
UND DIE BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) 25b BauGB
UND GEWÄSSERN



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Anpflanz- und Erhaltungsgebot für Einzelbäume

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN § 9 (1) 24 BauGB
ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN



Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

§ 16 (5) BauNVO



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-
PLANES NR. 4 DER GEMEINDE RETHWISCH

§ 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



vorhandene Flurstücksgrenzen



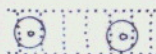
künftig entfallende Flurstücksgrenzen



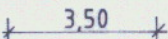
in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen

$\frac{13}{6}$

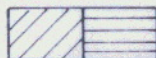
Flurstücksbezeichnungen



beispielhafte Anordnung von Stellplätzen



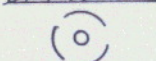
Bemaßung



vorhandene bauliche Anlagen



künftig entfallende bauliche Anlagen



eingemessene Einzelbäume



künftig entfallende Einzelbäume



Kippfahl

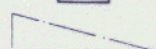


Teich

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN (§ 9 (6) BauGB)



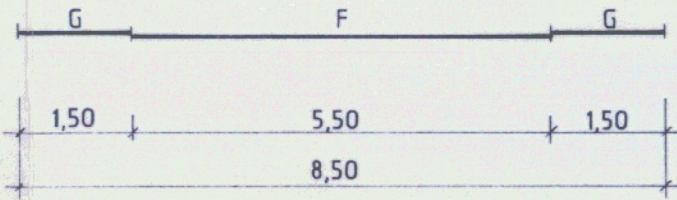
einfaches Kulturdenkmal



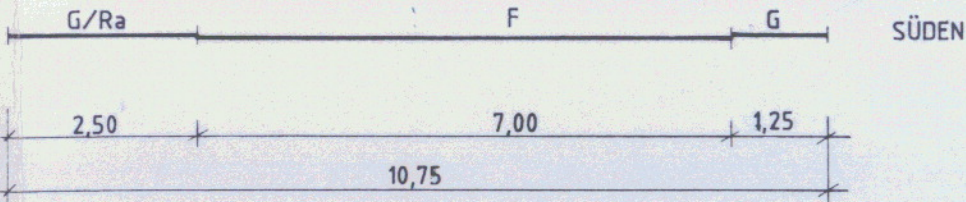
Sichtfläche

STRASSENPROFILE M 1:100

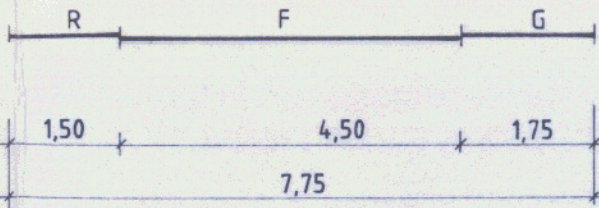
AM SPORTPLATZ



HAUPTSTRASSE B 208 (SCHNITT C - C)



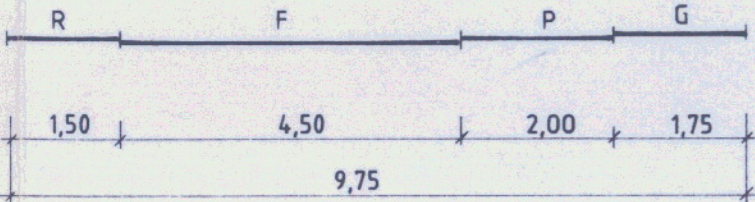
SCHNITT A - A



ZUM BASTGRABEN



SCHNITT B - B



- R = RANDSTREIFEN
- F = FAHRBAHN
- P = PARKEN
- G = GEHWEG
- Ra = RADWEG



Die "Knötchenlinie" (= Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) zwischen den Flurstücken 13/1 und 13/6 einerseits und Flurstück 7/4 andererseits sowie an Ostgrenze des Flurstückes 19/11 entfiel gemäß der Anzeigeverfügung des Landrats des Kreises Stormarn vom 12.10.1995, AZ. 60/22-62.062 (4) sowie gemäß Beschluß der Gemeindevertretung Rethwisch vom 06.11.1995.

W. Schwarz

W. Schwarz

1. stellv. Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE RETHWISCH über den Bebauungsplan Nr. 4

**Gebiet : Alter Sportplatz und westlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche
sowie angrenzende Bebauung, gelegen zwischen westlich der Straße
"Am Sportplatz" und nördlich der "Hauptstraße/B 208"**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) sowie nach § 82 der Landesbauordnung (LBO) vom 22. Februar 1983 (GVObI. Schl.-H. S. 86), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.04.1995 sowie dem satzungsändernden Beschluß und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Stormarn und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: (Präambel geändert gem. Vfg. d. Kr. Stormarn / + Beschluß GVv. 09.11.95) v. 12.10.95 *W. Schwann*
1. stellv. Bürgermeister



Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.09.1990 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ~~Abdruck~~ in den Lübecker Nachrichten + Stormarner Tagebl. am 10.10.1990 erfolgt.



den 20.07.95

W. Schwann

1. stellv. Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.10.92/26.10.93/09.02.94/11.04.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.



den 20.07.95

W. Schwann

1. stellv. Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.01.1992 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.



den 20.07.95

W. Schwann

1. stellv. Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.04.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.04.1995 gebilligt.



den 20.07.95

W. Schwann

1. stellv. Bürgermeister

Die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.02.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.



den 20.07.95

W. Schwann

1. stellv. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 27.07.1995 dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden.

Dieser hat mit Verfügung vom 12.10.1995 Az. 60/22-62.062 (4) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. ~~die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.~~



den 16.11.95

W. Schwann

1. stellv. Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 06.01.92/20.10.92/26.10.93/10.10.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen. Die Auslegung bestimmt.



den 20.07.95

W. Schwann

1. stellv. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.02.92/18.12.92/19.11.93/10.02.95 bis zum 27.03.92/18.01.93/20.12.93/17.03.95 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 19.02.92/09.12.92/10.11.93/01.02.95 in den Lübecker Nachrichten + im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.



den 16.11.95

W. Schwann

1. stellv. Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 29.06.1995 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

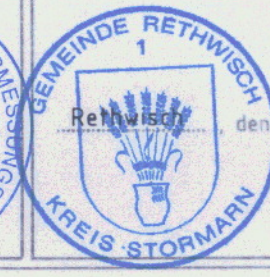


den 20.07.95

W. Schwann

1. stellv. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 23.11.1995 in Kraft getreten.



den 23.11.95

W. Schwann

1. stellv. Bürgermeister



GEMEINDE RETHWISCH B - PLAN NR. 4

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSSEN
RAPSACKER 12 A - 23556 LÜBECK
TEL.: 0451-879870 FAX.: 0451-8798722

Planungsstand

SATZUNG
...2...Ausfertigung