

TEXT (TEIL B)

Stadt Reinfeld – BPL 13 C, 1. Änd.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten 'Fläche für den Gemeindebedarf' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung 'Schule sowie andere soziale, kulturelle und sportliche Infrastruktur' sind bauliche Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb einer Schule sowie Einrichtungen und Anlagen der sozialen, kulturellen und sportlichen Infrastruktur zulässig. Darüber hinaus ist eine Dienstwohnung zulässig.

02. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a) besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

03. Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO)

- a) Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig.
- b) Dies gilt auch für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen oder zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder aus Kraft-Wärme-Kopplung.

04. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Die in der Planzeichnung als zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld/Holstein vom 14. Oktober 2008 zu ersetzen.
- b) Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Stellplätze ist randlich, soweit noch nicht vorhanden, mit einer mindestens 0,90 m hohen Laubgehölzhecke auf einem mindestens 1,50 m breiten Vegetationsstreifen einzugrünen. Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzverpflichtung gilt nicht für den Bereich der Zufahrt, soweit diese im Wurzelbereich (Kronenbereich zzgl. 1,50 m) als zu erhalten festgesetzter Bäume verläuft. Fußwege können durch die Hecke hindurch maximal 2,00 m breit angelegt werden.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen.

02. Dachbegrünung

Innerhalb des Plangebietes sind Flachdächer dauerhaft und flächendeckend zu begrünen, soweit sie nicht für Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen genutzt werden sollen. Die Begrünung ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulenten) zu bepflanzen. In baufachlich besonders begründeten Fällen kann ausnahmsweise von einer Begrünung abgesehen werden.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

03. Ortsgestaltungssatzung

Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht anders geregelt, gilt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Reinfeld/Holstein vom 29. Februar 2012 zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Innenstadt und angrenzender oder eigenständiger abgeschlossener Bereiche. Das Grundstück liegt im Teilgeltungsbereich A. Die Satzung trifft für diesen Teilbereich Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden, Fenstern, Türen, Schaufenstern, Werbeanlagen, Anbauten sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports.

04. Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Stadt Reinfeld/Holstein über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätze vom 18. Oktober 2018. Die Satzung regelt die Anzahl und die Beschaffenheit von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder.

05. Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung der Stadt Reinfeld/Holstein zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 14. Oktober 2008.

06. Ersatzbäume

Die Planung führt voraussichtlich zum Fortfall von insgesamt 12 Bäumen. Vier dieser Bäume sind durch die Baumschutzsatzung geschützt. Das führt dazu, dass 9 Ersatzbäume zu pflanzen sind. Hinsichtlich der 8 weiteren entfallenden Bäume hat sich die Stadt bereit erklärt, diese im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen, so dass insgesamt 17 Ersatzbäume standortgerechter Art mit mindestens 14 cm Stammumfang an anderer Stelle zu pflanzen sind.

07. Eingriffsfristen

Die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Vor Abriss von Gebäuden auf dem Bestandsgelände ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände das ganze Jahr über durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob sich Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollen Gebäude in der Zeit zwischen dem 15. März und dem 15. August abgerissen werden, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf Brutvögel.

08. Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

09. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten.