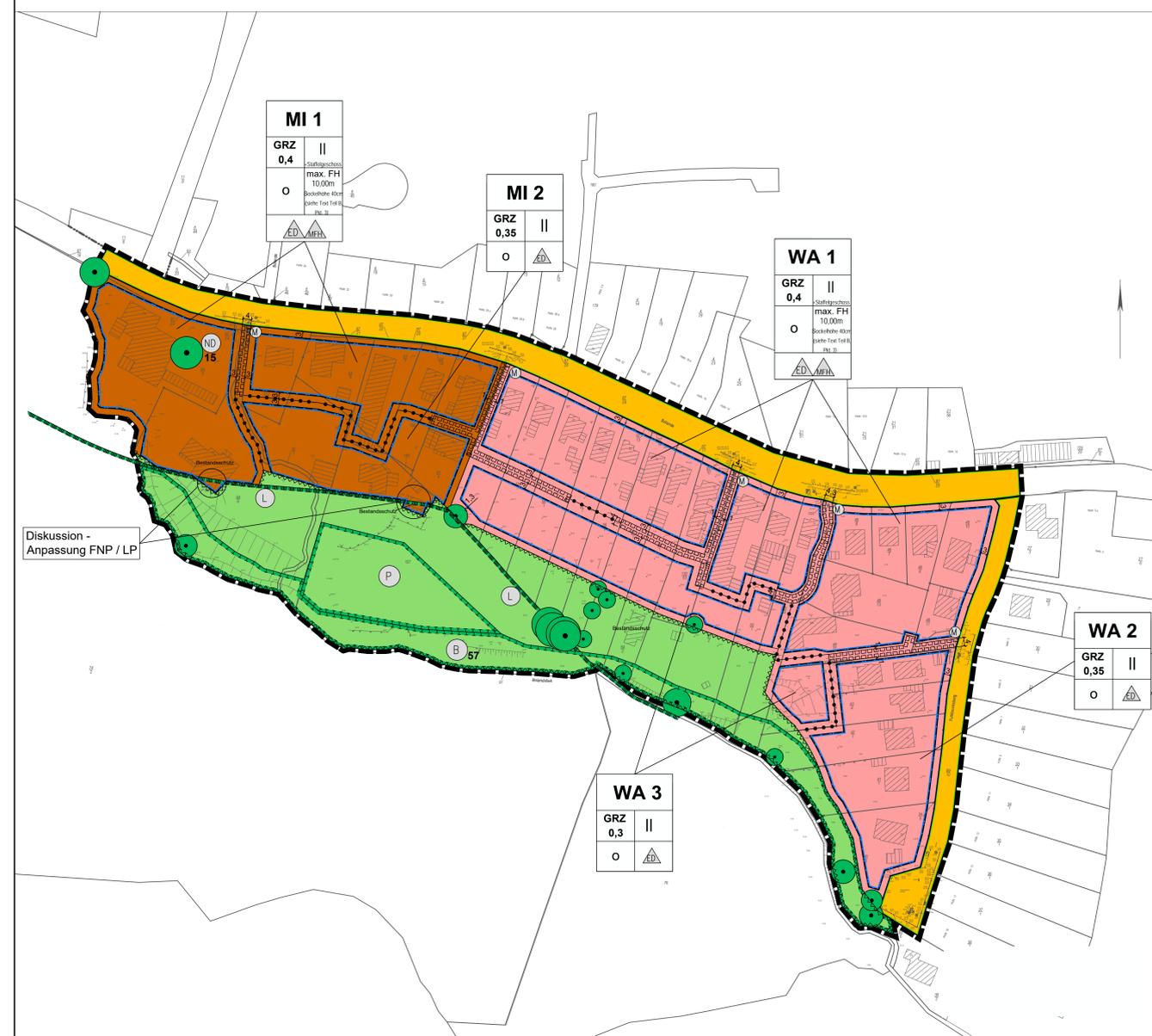


# PLANZEICHNUNG -TEIL A-

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) §§ 2 und 9) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808); die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

M 1:1000



## ZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90  
Planzeichen Erläuterungen, Rechtsgrundlagen
- I. Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)**
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- max. FH 10,00m  
Sollgrünanteil 10,00m  
Bockhöhe für je nach Teil B, Pkt. 3 (§ 18 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - o Baugrenze
  - o Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - o Mehrfamilienhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- o Straßenverkehrsflächen
  - o Straßenbegrenzungslinie
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- o private Grünflächen
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25b und Abs. 6 BauGB)**
- o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b) BauGB)
  - o Geschütztes Biotop mit Nummer gemäß § 30 BNatSchG (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Hier: Bachschlucht am südlichen Rand der Bebauung Bolande
  - o Pufferstreifen zur Erhaltung und Verbesserung empfindlicher Lebensräume  
Vorhandener Einzelbaum, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
  - o Geschütztes Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Hier: Vorhandener Einzelbaum, große Kastanie
  - o Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Zweckbestimmung: Landschaftsschutzgebiet
- 7. Sonstige Planzeichen**
- o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - o Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - o Mit Geh-, Fahr- und Lüftungswegen zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsleiter und der Stadt Reinfeld, der Feuerwehr sowie der jeweils angrenzenden Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - o Müllsammlung
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- o vorhandene Flurstücksgrenzen
  - o Flurstücksbezeichnung
  - o vorhandene bauliche Anlagen
  - o bei Neuplanung zu entfallende Gebäudeteile

## TEXT - TEIL B

- 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO die allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)**  
In den im Plangebiet ausgewiesenen Mischgebieten (MI) sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Tankstellen, abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergrünungsstätten sowie abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Lebensmittel- und Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.3 Abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden andere Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise und mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Grundflächenzahl (VK bis max. 200 m<sup>2</sup>) zugelassen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).**
- 2. Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**  
Die zulässige Grundfläche darf im WA sowie im MI durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Punkt 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Anlagen) um bis zu 25% überschritten werden.
- 3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Die festgesetzte max. Firsthöhe und die festgesetzte max. zulässige Sockelhöhe bezieht sich auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**  
Die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig.
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) und § 6 BauGB)**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.1** Auf der Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung "B 57" sind die hier vorhandene Bachschlucht am südlichen Rand der Bebauung Bolande sowie die mit Gehwegen und retrophytischer Hochstaudenflur bewachsene Nordhang einschließlich der 5 m breiten Schutzstreifen als festgesetztes Biotop gem. § 30 BNatSchG mit der Nummer 57 dauerhaft zu schützen und zu erhalten.
- 5.2** Auf der Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung "P" (gemäß Darstellung im F-Plan) der "Pufferstreifen zur Erhaltung und Verbesserung empfindlicher Lebensräume" festgesetzt. Dieser Bereich ist dauerhaft zu schützen und zu erhalten.
- Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)**
- 5.3** Die im Plangebiet als zu erhaltende Bäume (siehe Planzeichnung), sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf Dauer zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld zu ersetzen.
- 6. Flächen für Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die Erschließung der neuen Grundstücke in zweiter Reihe erfolgt in erster Linie über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Lüftungswegen. Ausnahmeweise kann die Erschließung auch über die Vordergrundstücke erfolgen. Diese Zufahrten sind dann mit einer wassergebundenen Oberfläche herzustellen, um eine zusätzliche Versickerung zu vermeiden.
- 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Die im Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen sind auch von baulichen Nebenanlagen freizuhalten.
- 8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**  
Zum Schutz der Wohn- und Büroräumlichkeiten vor Verkehrslärm werden für Neu-, Um- und Ausbauten mögliche Außenlämppegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ermittelnd festgelegt. Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.
- 8.1** Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes ist die Eignung der für die Außenbereiche der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
- 8.2** Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbereiche der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
- 8.3** Zum Schutz der Nachtruhe sind bis zu einem Abstand von 27 m zur Straßennitte der Straße Bolande bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen möglichen Außenlämppegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.
- 8.4** Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien) sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bis zu einem Abstand von 18 m und im Bereich des Mischgebietes bis zu einem Abstand von 7 m zur Straßennitte der Straße Bolande zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungsweg für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Alternativ können diese auch geschlossen ausgeführt werden.
- 8.5** Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelbauschweres ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- Schalltechnischer Hinweis:**  
Die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) legt im Rahmen des Planverfahrens in der Verwaltung der Stadt Reinfeld zur Einsicht bereit

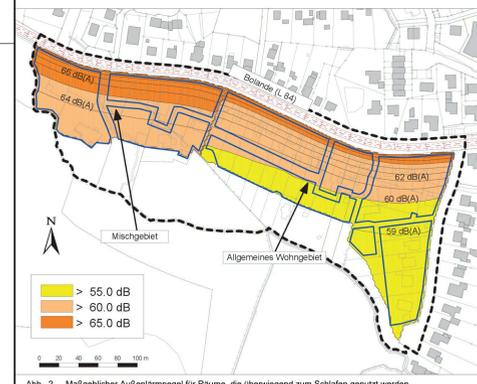


Abb. 2 - Möglicher Außenlämppegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden  
M 1 : 2.500

## VERFAHRENSVERMERKE

- FÜR DAS GEBIET:**  
Das Plangebiet befindet sich südlich und einschließlich der Straße Bolande (L 84) und westlich und einschließlich der Straße Fuhrbrückweg.
- Es umfasst die Flurstücke 37/24, 37/21, 37/23, 37/22, 64/5, 222, 64/8, 92/1, 156, 63/7, 87/20, 87/27, 87/14, 159, 158, 614, 613, 601, 591, 157, 58/1, 87/28, 87/29, 57/1, 56/2, 55/1, 54/1, 54/2, 87/13, 87/12, 87/11, 87/10, 130/53, 51/3, 51/2, 50/1, 129/49, 48/8, 48/7, 48/6, 48/13, 48/12 (Bolande), 48/10, 48/11, 163, 43/4, 42/1, 41/1, 40/3, 34/5, 38/10, 37/25 (Fuhrbrückweg).
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgenden Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen:
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am ..... erfolgt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom ..... bis zum ..... durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Bau- und Planungsausschuss hat am ..... den Entwurf der 5. Änderung Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf der 5. Änderung Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuiegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfahrt von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurden mit Schreiben vom ..... und dem Text (Teil B), ..... eingeschränkte Beteiligungen nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurden mit Schreiben vom ..... und dem Text (Teil B), ..... eingeschränkte Beteiligungen nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurden mit Schreiben vom ..... und dem Text (Teil B), ..... eingeschränkte Beteiligungen nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
  - Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Stadtverordnetenversammlung hat die 5. Änderung Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
  - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntzumachen.
  - Der Beschluss der 5. Änderung Bebauungsplanes Nr. 11 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht 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 mit dem ..... in Kraft getreten.

## Satzung der Stadt Reinfeld Kreis Stormarn zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - südlich Bolande -



Vorentwurf  
Juni 2018

BCS  
BUILDING COMPLETE SOLUTIONS

Maria-Groepen-Strasse 1  
23562 Lübeck  
Tel: +49 451 317 004 00  
Fax: +49 451 317 004 00  
Web: www.bcs.de  
Mail: luebeck@bcs.de