

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb der WA werden sämtliche in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 3 BauNVO)

- a) Flächen von privaten Erschließungswegen für Hauptgebäude im rückwärtigen Bereich sind bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO, ebenso wie die Flächen von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude, unberücksichtigt zu lassen.
- b) Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude ist bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

03. Bauweise

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

Im rückwärtigen Bereich sind ausschließlich Einzelhäuser mit einem Wohngebäude und Doppelhäuser mit zwei Wohngebäuden zulässig.

04. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im rückwärtigen Bereich sind bei Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, bei Doppelhäusern nur eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

05. Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen ist - abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO) in ihrer Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369), ein Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

06. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach.

07. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grundstückszufahrten, mit Ausnahme des in der Planzeichnung festgesetzten privaten Wohnweges, für die in zweiter Reihe gelegenen Baugrundstücke, sind mit Materialien hoher Wasserdurchlässigkeit (mindestens 10^{-4} bis 10^{-6} m/s) herzustellen.

08. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt zugunsten der daran angrenzenden Grundstücke und zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsunternehmen und Medienträger.

09. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV mit passivem Schallschutz zu versehen. Der passive Schallschutz muss mindestens den nachfolgend genannten Lärmpegelbereichen gemäß Tabelle 7 der DIN 4109, Ausgabe Juli 2016, entsprechen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches gesamtes Schalldämm-Maß R'w, ges für Aufenthaltsräume in Wohnungen
III	35 dB
IV	40 dB

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Nebenanlagen, Garagen, Carports

Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² sind in Farbe und Material wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze können auch in Holzbauweise erstellt werden.

02. Stellplätze/Garagen

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück vorzuhalten.

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 Grundwasser des Kreises Stormarn anzuzeigen.

03. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

04. Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe: Juli 2016, können bei der Stadtverwaltung Reinfeld (Holstein), Fachbereich Bau und Umwelt, Paul-von-Schoenaich-Straße 7, 23858 Reinfeld (Holstein), eingesehen werden.

05. Baumschutz

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