

# TEXT (TEIL B)

Stadt Reinfeld/H. – BPL 25, 15. Änderung

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(BauGB, BauNVO)

### **01. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Das gemäß § 4 BauNVO festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb des WA werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **02. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 und 6, § 19 Abs. 2 und 4, § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

- a) Die Flächen von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.
- b) Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude ist bis zu 5 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen, zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

### **03. Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- a) Bezugspunkt für die maximal festgesetzte Firsthöhe von 12,00 m ist die Oberkante der Verkehrsfläche 'Lindenweg' im Bereich der Grundstückszufahrt (siehe Darstellung in der Planzeichnung).
- b) Auftragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal festgesetzte Firsthöhe anzurechnen.

### **04. Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen ist bei Einzelhäusern - abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO) - ein Mindestabstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

### **05. Versorgungsanlagen**

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

- a) Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen.
- b) Im gesamten Plangebiet sind Windkraftanlagen, auch als Nebenanlagen, unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

Die entsprechend festgesetzte Fläche im Kronentraufbereich der in das Plangebiet hineinragenden Eiche darf nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein. Bauliche Anlagen einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen, Pflasterungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig.

**07. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

**B. Örtliche Bauvorschrift**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

**Nebenanlagen, Garagen, Carports**

Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m<sup>2</sup> sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze können auch in Holzbauweise erstellt 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 unbekannt 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 und Gebäuden in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Abweichungen zu der Frist bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB.

**04. Baumschutz**

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

**05. Naturschutzfachlicher Ausgleich**

Für die Beseitigung von drei nach der Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld (H.) geschützten Bäume (zwei Linden, ein Feldahorn) ist an die Stadt Reinfeld (H.) eine Ersatzzahlung in Höhe von 6.216,86 € zu leisten.

Für die Beeinträchtigung der Fledermäuse sind 4 Fledermauskästen in den umliegenden Bäumen bzw. an den Wandflächen der neu entstehenden Gebäude zu installieren (Empfehlung: siehe Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 10. September 2018, Seite 26).

**06. Stellplätze/Garagen**

Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung der Stadt Reinfeld (Holstein) über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung) vom 18. Oktober 2018, bekannt gemacht am 23.10.2018.