

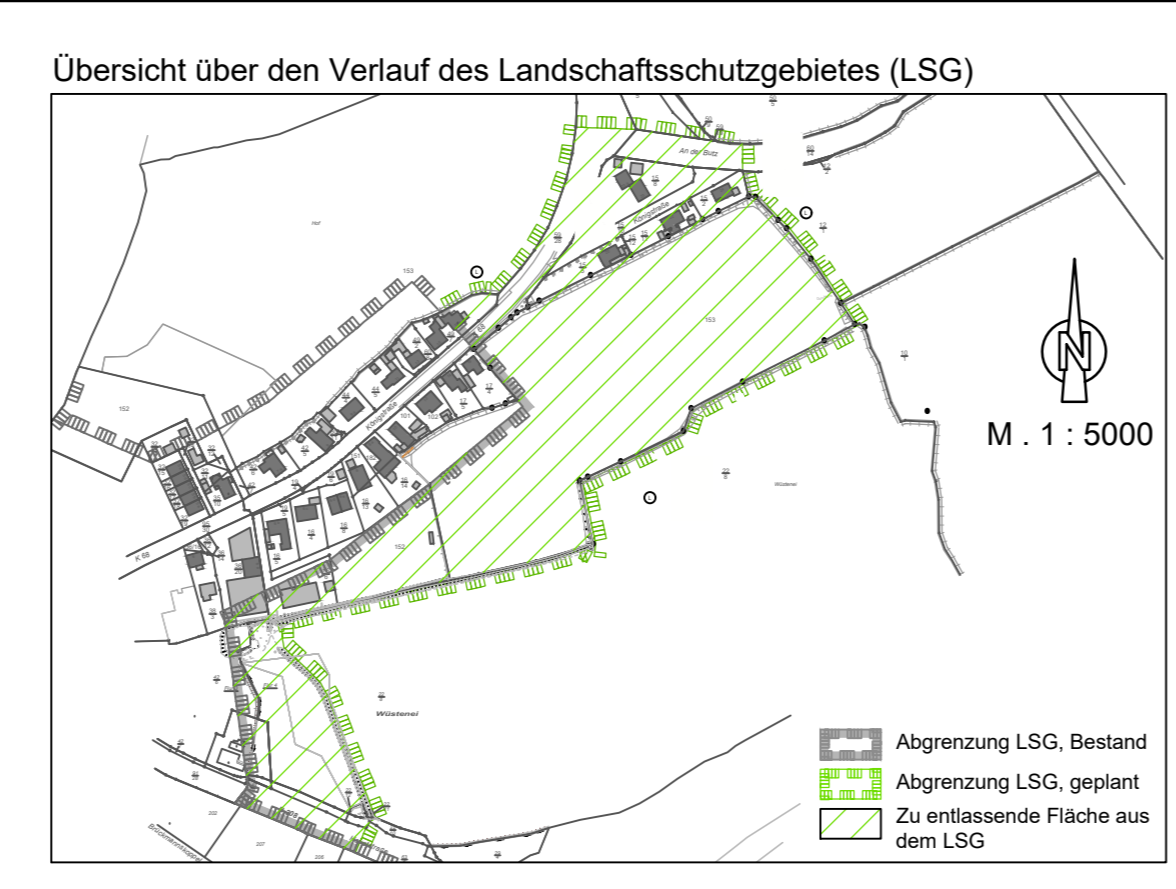
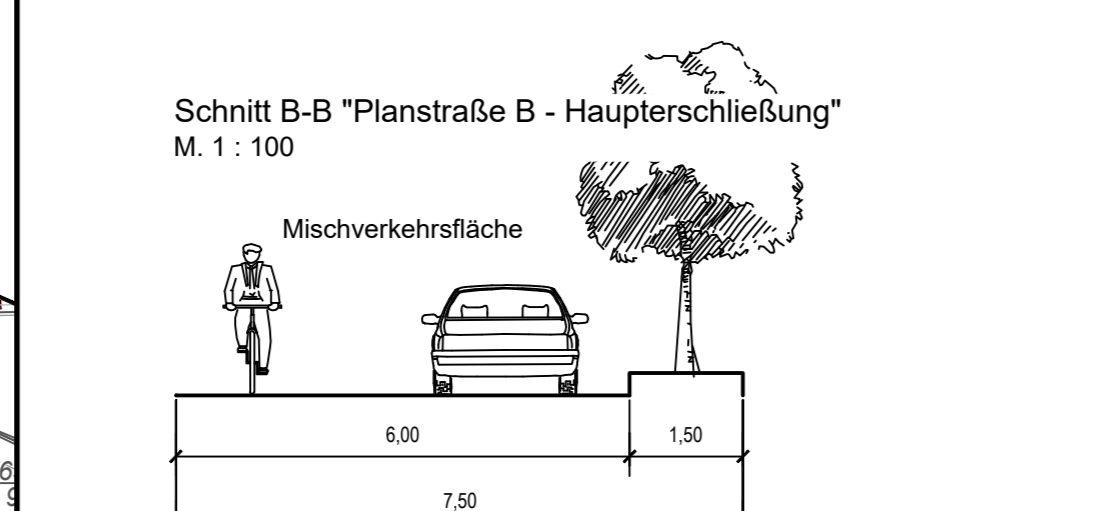
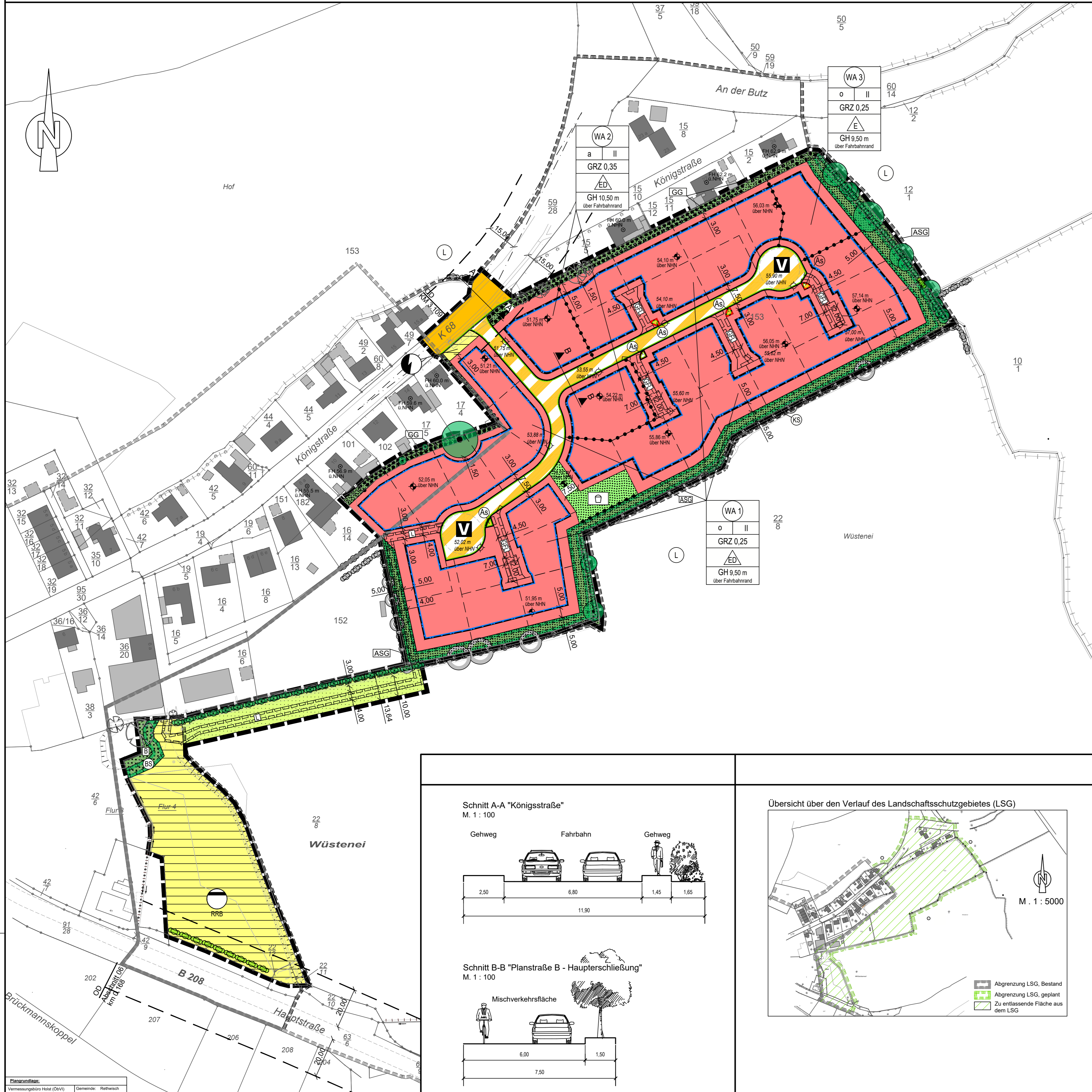
Satzung der Gemeinde Rethwisch über den Bebauungsplan Nr. 13 "Südlich der Königstraße"

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO: i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

M.1:1000



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,25	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,25	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GH 9,50 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Fahrbahnniveau, siehe Teil B Text, Ziffer 2	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
a	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
o	Abweichende Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
B	Baugrenze	
Verkehrsflächen		
o	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
o	Straßenbegrenzungslinie	
o	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
M	Zweckbestimmung	
M	Verkehrsberuhigter Bereich	

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen	
Zweckbestimmung:	
Elektrizität	
Regenrückhaltebecken	
Grünflächen	
Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Zweckbestimmung:	
Abschirmgrün	
Gliederungsgrün	
Biotope	
Öffentliche Grünfläche	
Zweckbestimmung:	
Spielfeld	
Flächen für die Landwirtschaft und Wald	
Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

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 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Zweckbestimmung:	
Knickschutz	
Biotoschutz	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung freistehender Bäume und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25c, 25d BauGB
Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	
Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25d BauGB
Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	
Nachrichtliche Übernahmen	
Anbauverbotszone (Bundesstraße: 20 m; Kreisstraße: 15 m)	§ 9 Abs. 6 BauGB § 29 Abs. 1a StVG oder § 9 Abs. 1 FStG
Geschützter Knick	§ 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Bestand) innerhalb des Plangebietes	
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (geplant)	

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
Die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)
2.1 Als Bezugspunkt für Grundstücke im Kreuzungsbereich zweier Planstraßen ist die mittlere Höhe des Fahrbahnniveaus der Planstraße, über welche das entsprechende Baugrundstück erschlossen wird, maßgeblich.
Gebäudehöhe
2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe über der mittleren Höhe des Fahrbahnniveaus festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnniveaus über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße bzw. zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL).
2.2.1 Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebliche technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung sowie zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie), Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.
2.2.2 Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.
Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss
2.3 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA 1 bis 3) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnniveaus vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnniveaus über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße bzw. zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL).
- Mindestgrundstücksgrößen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) werden folgende Mindestgrundstücksgrößen für Einzelhäuser [E] und Doppelhaushälften [DH] festgesetzt:
- Für Einzelhäuser [E] ist je Wohnung eine Grundstücksgröße von 500 m² nachzuweisen. Eine zweite Wohnung ist ab einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m² zulässig.
- Für Doppelhaushälften [DH] ist je Wohnung eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m² nachzuweisen. Eine zweite Wohnung ist ab einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m² zulässig.
3.2 Für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) wird eine Grundstücksgröße von 160 m² je Wohnung festgesetzt.
3.3 Für das Allgemeine Wohngebiet 3 (WA 3) wird eine Grundstücksgröße von 300 m² je Wohnung festgesetzt.
- Abweichende Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (o) mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 25,0 m nicht zulässig sind.

- Stellplatzflächen und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 3 (WA 1 und 3) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,45 zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
6.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] sowie zwei (2) Wohnungen pro Doppelhaushälfte [D] zulässig.
6.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind maximal acht (8) Wohnungen pro Einzelhaus [E] sowie zwei (2) Wohnungen pro Doppelhaushälfte [D] zulässig.
- Sichtdreiecke**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke (Königsstraße) sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßeneinfahrtshöhe, als das jeweilige Grundstück gemessen.
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
8.1 Im tatsächlichen Kronenraumbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume, der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sowie in den Knickschuttbereichen sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig.
8.2 Die festgesetzten Knickschuttbereiche sind zu einer artenreichen Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Flächen sind zu den Baugrundstücken mit einem mind. 1,0 m und max. 1,5 m hohen Zaun einzufrieden.

- Die Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung "Biotopschutzstreifen" (BS) ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des Schutzstreifens sind die Errichtung baulicher Anlagen und Nebenanlagen, Versiegelungen jedweder Art sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig.
- Im Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes ist die Verlegung erforderlicher Leitungen im Knickschuttbereich zulässig.
- Die geplante Regenwasserkanalanlage ist naturnah auszugestalten.
- Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, Terrassen und Wege sind aus offenflurigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20% Fugentiefe), Schotterpflaster, Schotterterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragstrukturen herzustellen. Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
9.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baufeststellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.
9.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, in denen der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts überschritten wird, bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalldämmenden Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.
9.3 Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in Richtung der Königstraße (K 88) sind bis zu einem Abstand von 29 m, gemessen von der Straßenmitte der Königstraße, nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lüftungsgewandten Seite der Gebäude zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der geltende Immissionsgrenzwert tags nicht überschritten wird.
9.4 Die Ausführungen von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Bereiche ist generell zulässig.
9.5 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)
10.1 Im Straßenraum sind mind. vier (4) großkronige Laubbäume in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Durchhalten, 19-20 cm Stammumfang zu verpflanzt und dauerhaft zu erhalten. Die Baumgruben sind mit geeignetem Substrat mit mind. 12 m² durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer offenen, unverriegelten Pflanzscheibe von mind. 7 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.
10.2 Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand des Gliederungs- und Abschirmgrüns ist auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass ein geschlossener Gehölzbereich erhalten bleibt.
10.3 Der zur Entwicklung festgesetzte Gehölzbestand ist zu einer freiwachsenden Knickstruktur durchwachsen zu lassen. Lücken in der Gehölzstruktur sind mit gebietsheimischen Arten der Schlehen-Hasel-Knicks zweireihig zu bepflanzen.
10.4 Die neu anzupflanzenden Knicks sind mit einem rd. 1 m hohen, im Fuß rd. 3 m breiten und in der Krone rd. 1 m breiten Erdwall bzw. einem Wall, welcher den Maßstab der angrenzenden Knickwälle entspricht, herzustellen und mit gebietsheimischen Arten des Schlehen-Hasel-Knicks zweireihig zu bepflanzen.
10.5 Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein rd. 1 m hoher, im Fuß rd. 3 m breiter und in der Krone rd. 1 m breiter Erdwall anzulegen und mit gebietsheimischen Arten der Schlehen-Hasel-Knicks zu bepflanzen.
10.6 In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist je Wohneinheit mind. ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum alter Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen.
10.7 In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und 3) ist je angelegte 500 m² Grundstücksgröße mind. ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum alter Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen.
10.8 Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
- Zuordnungsfestsetzung**
(§ 9 Abs. 1 a BauGB)
Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffregelung wurde mit einem flächigen Umfang von 5.770 m² Fläche ermittelt. Er wird über die gemeindeeigene Ausgleichsfläche im Bebauungsplan Nr. 9, Teilbereich B, auf dem Flurstück 116/58, Flur 4, Gemarkung Rethwischdorf nachgewiesen.
Der erforderliche Kompensationsbedarf für Eingriffe in Knickstrukturen wurde mit einem Umfang von 280 m Knickneuanlage ermittelt. Er wird über das Okotoko-Knick, Kreis Rendsburg-Eckernförde, Az.: 07.20.34-08/Winsyl, auf den Flurstücken 218, 48/10 und 577 der Flur 1, Flur 38 und 5/12 der Flur 2 sowie Flur 214 und 3/42 der Flur 8 in der Gemarkung Windesby nachgewiesen.

Örtliche Bauvorschriften

- Dacheindeckungen**
(§ 84 Landesbauordnung (LBO))
1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau oder anthrazit für das Hauptgebäude oder Grundränder mit lebenden Pflanzen zulässig. Die Dacheindeckungen von Wintergärten sind hiervon ausgenommen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) sind zulässig.
1.1.1 Dacheinbauten sind von 25° bis 50° zuglänglich. Die Dacheinbauten sind gegen nicht für sogenannte "Frisengiebel", diese dürfen auch steilere Dächer aufweisen. Tonnedächer sind ausgeschlossen. Bei der Verwertung von Grundrändern mit lebenden Pflanzen sind auch geringere Dacheinbauten und Flachdächer zulässig.
1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind die Hauptgebäude mit einem Grundränder mit lebenden Pflanzen zu errichten.
1.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau oder anthrazit für das Hauptgebäude oder Grundränder mit lebenden Pflanzen zulässig. Die Dacheindeckungen von Wintergärten sind hiervon ausgenommen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) sind zulässig.
1.4 Für Nebenanlagen und Wintergärten sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht, wenn die Dachflächen von Wintergärten mit dem Hauptdach konstruktiv eine Einheit bilden.
1.5 Die Errichtung von Grundrändern mit lebenden Pflanzen für die überdachten Stellplätze (sog. Carports) und Garagen ist zulässig.
- Fassaden, äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
2.1 Die Hauptgebäude sind als Sichtmauerwerk oder mit Putzfassaden in den Farben rot, rotbraun, hellgelb oder weiß zu errichten. Dabei sind glasierte und spiegelnde Fassaden ausgeschlossen. Dies gilt für Wintergärten, Hausbänke, Hof Fassaden sowie Materialien in Holoptik sind zulässig. Blockbauhäuser sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
2.2 Einzelne Bauteile (z.B. Laibungen, Brüstungen, Stürze, Giebel oder Gauen) können auch in anderen Materialien oder Farbtönen hergestellt werden, wenn der Anteil dieser Materialien oder Farbtöne 30 % der jeweiligen Fassaden nicht übersteigt.
2.3 Die Sockelhöhe (Höhe zwischen Oberkante Straße und Oberkante Kellerdecke bzw. Oberkante Rohsohle Erdgeschoss) wird mit max. 0,60 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Fahrbahnniveaus festgesetzt.
- Einfriedungen**
3. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten. Zulässig sind lebende Hecken, Feldsteinmauern, Stabmatten- und Holzmauern. Unzulässig sind Einfriedungen aus Kellerwandsteinen.

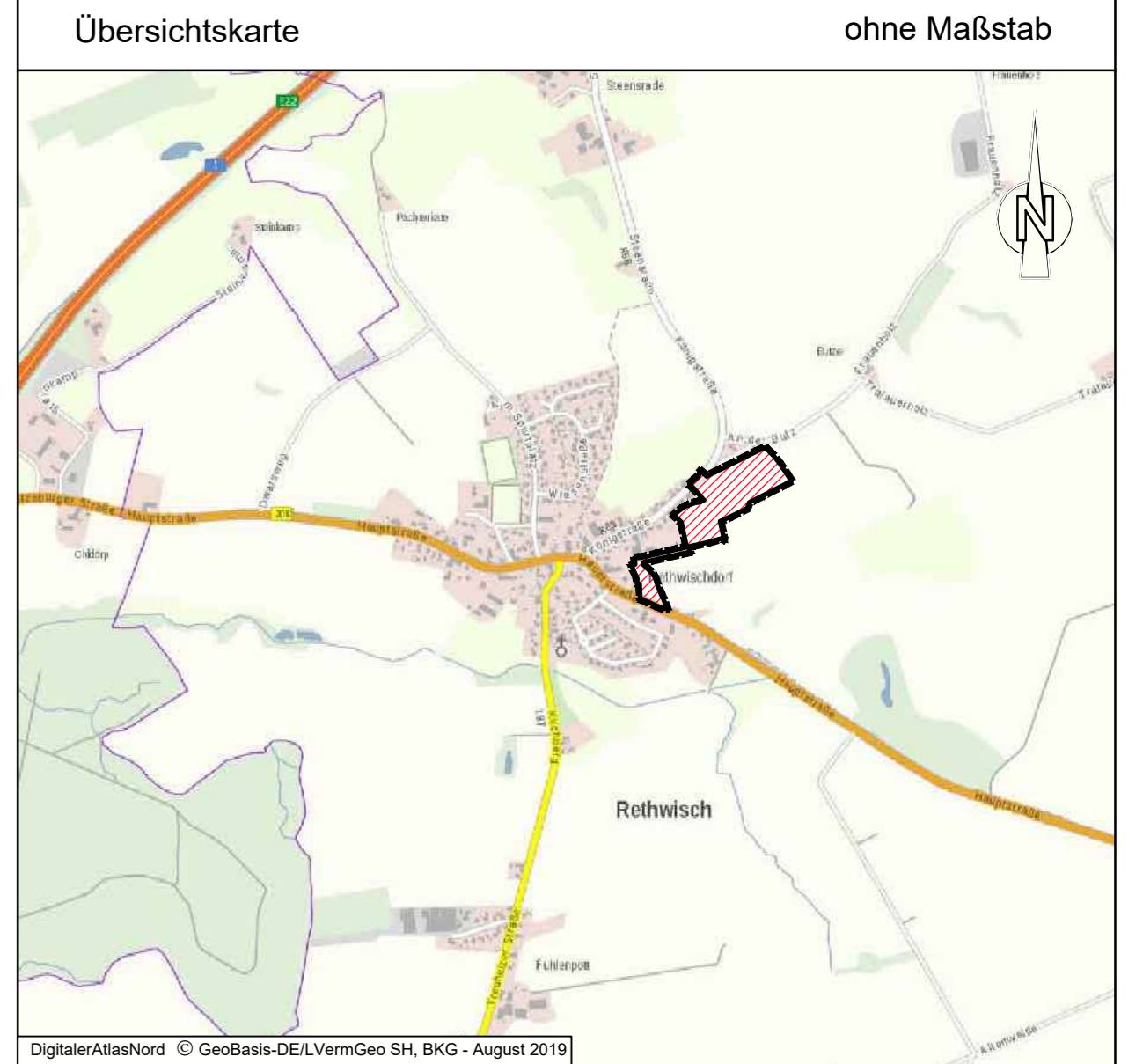
Hinweise:

- Vorschriften**
Die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Rethwisch in der aktuell gültigen Fassung ist zu berücksichtigen.
- Stellplatzsatzung**
Die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Rethwisch in der aktuell gültigen Fassung ist zu berücksichtigen.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
o Brutvögel der Binnengewässer und Röhrichte: Herstellung eines Bauzaunes zwischen Kleingewässer und Baufeld mit Folie zur Minderung der optischen Störungen sowie zum Schutz des Gewässers.
o Brutvögel der Staudenfluren und Brache: Die Maßnahmen setzen vor Beginn der Brutperiode ein, also vor dem 1. März oder früher, um eine An siedlung von Brutvögeln zu vermeiden. Die Arbeiten erfolgen dann ohne Unterbrechung, damit sich Brutvögel an die Störereinflüsse anpassen können. Bei späterem Beginn ist ab 15. August nicht mehr mit Brutvögeln zu rechnen.
o Amphibien und Ringelnatter:
1. Bauzeitregelung: Bauzeit September bis Februar, da die Tiere dann in Gehölzbereichen oder am Teich Winterverstecke nutzen. Bei Abweichung in der Bauzeit ist über einen Amphibienzaun weitergehend zu beraten.
2. Herstellung des Beckens als Trockenbecken mit naturnaher NW-Führung und kleineren Aufweitung als dauerhaften Gewässern sowie einer Röhrichtentwicklung und Mahd außerhalb der Brutzeit der Vögel.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Südlich der Königstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke 22/11, 22/12 und 153 der Flur 4, Gemarkung Rethwischdorf, sowie jeweils eine Teilfläche der Flurstücke 59/28 (Königsstraße - K 88) und 22/8, Flur 4, Gemarkung Rethwischdorf.



Satzung der Gemeinde Rethwisch über den Bebauungsplan Nr. 13 "Südlich der Königstraße"

Kreis Stormarn