

# Vorschlag für die textlichen Festsetzungen zur 5. Änd. des B-Plans Nr. 11 der Stadt Reinfeld

1. **Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**  
Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO):
  - 1.1 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.Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)
  - 1.2 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 Vergnügungsstätten 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 Großflächigkeit (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 der mit Gehölzen und nitrophytenreicher 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" ist (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 erhalten festgesetzte 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 Leitungsrechte. Ausnahmsweise kann die Erschließung auch über die Vordergrundstücke erfolgen. Diese Zufahrten sind dann mit einer wassergebundenen Oberfläche herzustellen, um eine zusätzliche Versiegelung zu vermeiden.

**7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 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 Büronutzungen vor Verkehrslärm werden für Neu-, Um- und Ausbauten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.

Die Abbildung B 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

- 8.1 Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.
- 8.2 Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile 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 Straßenmitte 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 maßgeblichen Außenlärmpegeln 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 Straßenmitte der Straße Bolande zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.
- 8.5 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises 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) liegt im Rahmen des Planverfahrens in der Verwaltung der Stadt Reinfeld zur Einsicht bereit.

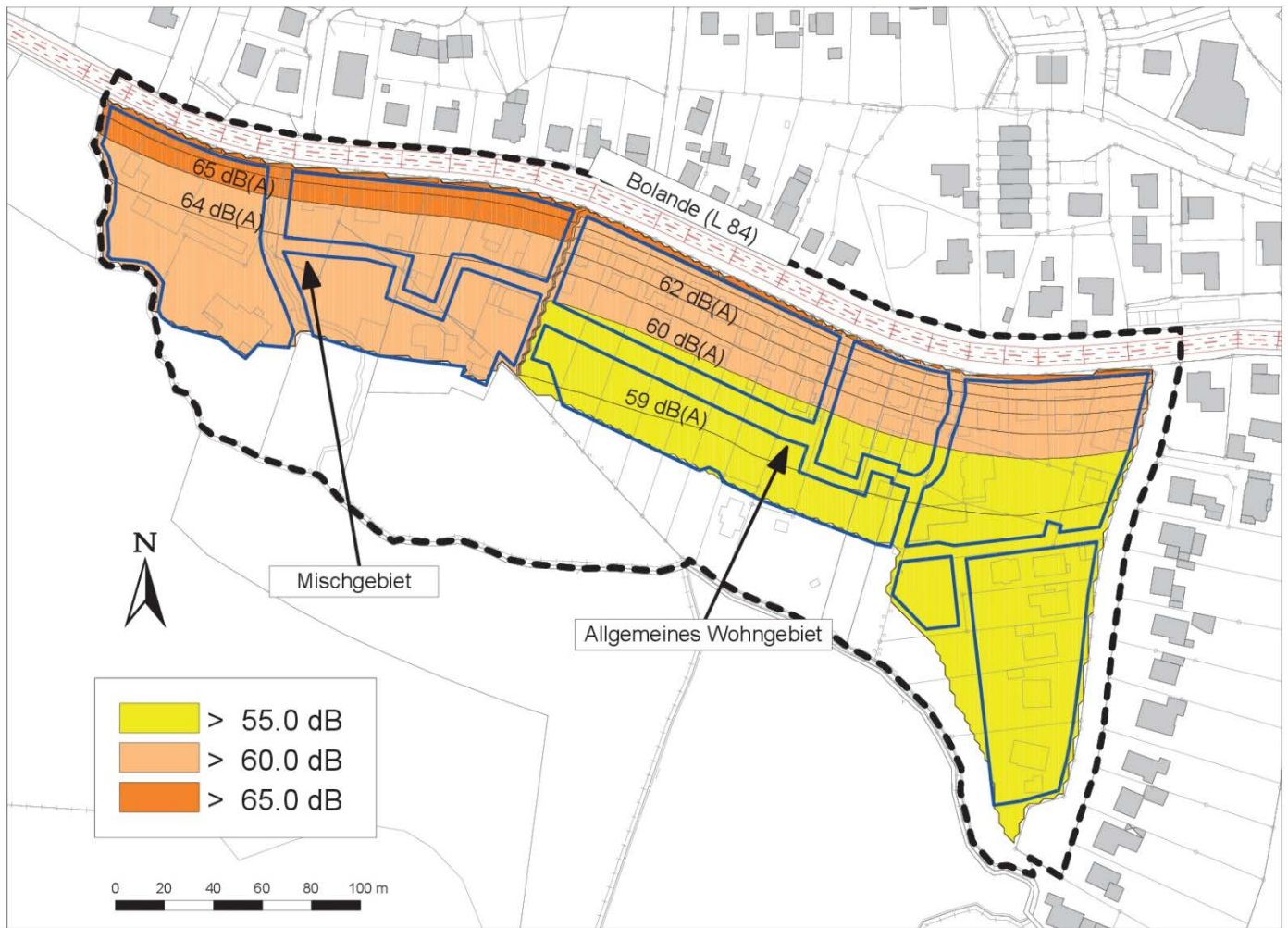


Abb. 1 - Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume M 1 : 2.500

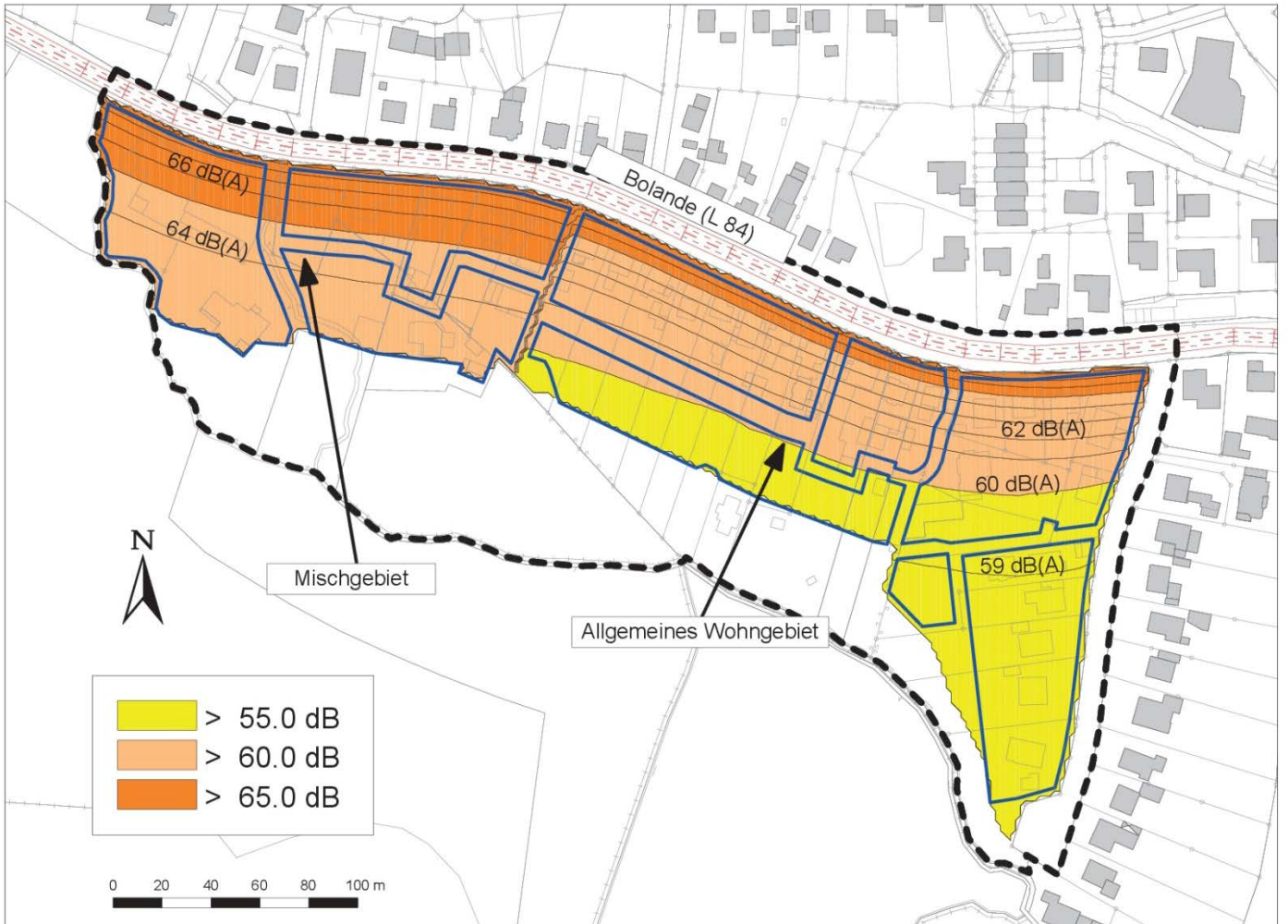


Abb. 2 - Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden  
 M 1 : 2.500