

# TEXT (TEIL B)

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(BauGB, BauNVO)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Das gemäß § 4 BauNVO festgesetzte 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **02. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden 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.

### **03. Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- a) Die Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen darf im WA maximal 12,50 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück.
- b) Aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.

### **04. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

### **05. Abstandstiefen**

(§ 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 der seit dem 01. Juli 2016 geltenden Fassung - ein Mindestabstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

### **06. Sichtflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Sichtfläche ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Bäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

### **07. Versorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 (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. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

**08. Hauptver- und -entsorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

In der Planzeichnung ist der Verlauf eines unterirdischen Regenwasserkanals nördlich der 'Schützenstraße' kenntlich gemacht. Baumaßnahmen dürfen auf den von dem Regenwasserkanal betroffenen Grundstücken nur mit Zustimmung der Stadtwerke Reinfeld (Holstein) erfolgen, um sicherzustellen, dass der Regenwasserkanal durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird. Dies betrifft auch etwaige Ersatzbauten in den bisherigen Ausmaßen.

**09. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) 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 Januar 2018, entsprechen:

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

- b) Für die Außenbauteile anderer Raumarten gelten Zu- oder Abschläge gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: „Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.
- c) Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist im Lärmpegelbereich IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Straße 'Elschenbek' abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
- d) Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes, die Raumnutzungen sowie die zum Zeitpunkt des Bauvorhabens geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen ergeben.

**10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Kronentraufbereiche zzgl. 1,50 m der als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein. Bauliche Anlagen, einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig.

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

### **01. Dachbegrünung, Nebenanlagen, Carports und Garagen**

Die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ab einer Grundfläche von mindestens 20 m<sup>2</sup> dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulenten) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht.

### **02. Gestaltung der Vorgärten**

Die Flächen zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 LBO wasseraufnahmefähig zu gestalten und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies, Steinen, Schotter oder Kunstrasen ist unzulässig.

## **C. Hinweise**

### **01. 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.

### **02. 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.

### **03. Ortsgestaltungssatzung**

Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht anders geregelt, gilt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Reinfeld (Holstein) vom 29. Februar 2012 zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Innenstadt und angrenzender oder eigenständiger abgeschlossener Bereiche der Stadt Reinfeld (Holstein). Das Gebiet der Gestaltungssatzung wird in zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Gestaltungsanforderungen gegliedert. Das Plangebiet liegt im Teilgebiet B der Satzung. Im Teilgebiet B gelten lediglich die Bestimmungen zu Anlagen der Außenwerbung.

### **04. Stellplatzsatzung**

Es gilt die Satzung der Stadt Reinfeld (Holstein) über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätze vom 18. Oktober 2018. Die Satzung regelt die Anzahl und die Beschaffenheit von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder.

### **05. Baumschutzsatzung**

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

**06. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen**

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

**07. Naturschutz**

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben. Gegebenenfalls ist ein Antrag auf Befreiung von dieser Fällfrist bei der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Kreises Stormarn zu stellen.

Vor dem Abbruch von Gebäuden und der Beseitigung von Großbäumen (StD > 40 cm) ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich dort keine Fledermausquartiere befinden.

**08. Passiver Lärmschutz**

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe: Januar 2018, können bei der Stadtverwaltung Reinfeld (Holstein), Fachbereich Bau und Umwelt, Paul-von-Schoenaich-Straße 7, 23858 Reinfeld (Holstein), eingesehen werden.

**09. Schutz des Oberbodens**

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.