

# SATZUNG DER STADT REINFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "LOKFELDER STRASSE"



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.2023 (BGBl. I S. 170) und die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>1 FESTSETZUNGEN</b>		
<b>1 Art der baulichen Nutzung</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
Gewerbegebiet		§ 8 BauVO
<b>2 Maß der baulichen Nutzung</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
Grundflächenzahl als Höchstmaß		§ 19 BauVO
III		§ 20 BauVO
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß		§ 18 BauVO
GRZ 0,6		
GRZmax. 43,50 m o. NNH		
<b>3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>
Baugrenze		§ 23 BauVO
a		§ 22 BauVO
<b>4 Verkehrflächen</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
Straßenverkehrsfläche		
Straßenbegrenzungslinie		
<b>5 Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB</b>
Fläche für Ver- und Entsorgung		
Zweckbestimmungen:		
Niederschlagswasserbeseitigung		
<b>6 Grünflächen</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b>
öffentliche Grünfläche		
Zweckbestimmungen:		
VG		
Verkehrsgrün		
private Grünfläche "Landschaftseingrünung"		

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB</b>
Anpflanzung von Bäumen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
freiweisende Hecke		
freiweisende Hecke auf Wall		
<b>8 Sonstige Planzeichen</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</b>
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß textlicher Festsetzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind		§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier Lärmpegelbereich V		§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 16		
<b>III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>		
Abgrenzung der Anbauverbotszone Bundesautobahn (40,0 m) bzw. Landesstraße (20,0 m)		§ 9 FStG
Abgrenzung der Anbauverbotszone Bundesautobahn (100,0 m)		§ 29 StWVG SH

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>IV DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
vorhandene Flurstücksgrenze		
112		
Flurstücknummer		
Flurgrenze		
Höhenlinie vorhanden		
Schildfeld für Anfahrtsort gemäß RAST+06, Ziffer 6.3.9.3, Schenkellänge 110 m		

## TEIL B - TEXT

- 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
    - Art der baulichen Nutzung**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 8 BauVO**

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn diese

      - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
      - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
      - diesem gegenüber in Grundfläche und Baunasse untergeordnet sind.

Verkaufsstellen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind sowie Anlagen und Betriebe, die gewerbetreibende soziale Dienstleistungen und Dienstleistungen anbieten sind unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO werden innerhalb des Gewerbegebietes die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teile eines solchen Betriebsbereiches bilden, sind innerhalb des Gewerbegebietes unzulässig.
    - Maß der baulichen Nutzung**

**Höhe baulicher Anlagen**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauVO**

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Altkante) bezogen auf NNH.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftunganlagen, Lüftkörper, Photovoltaikanlagen und sonstige technische Dachaufbauten um max. 2,0 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich vorgeschriebenen Dachkante aufweisen. Ausgenommen von der Regelung der Rücksprünge sind Treppenhäuser und Aufzüge.

Die Gesamthöhe der Überschreitung durch technische Dachaufbauten ist auf 10 m gegenüber der Dachkante der baulichen Anlage begrenzt. Ausgenommen von der Flächenbegrenzung sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauVO**

Innere Abstände des Gewerbegebietes definiert sich die abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Beschränkung der Länge der längsten Gebäudeseite.

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeanteile am Hauptgebäude um max. 3,0 m unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen überschritten werden.

**Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Innere der zeichnerisch festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (V1 und V2), dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

**Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten versiegelten Flächen ist in Richtung der festgesetzten Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der versiegelten „Niederschlagswasserbeseitigung“ geleitet und dort durch geeignete technische Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung zu bringen und anschließend getrennt abzulassen. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und zur Löschwassererzeugung ist zulässig.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasserbeseitigung“ dient der Niederschlagswassersammlung und Ableitung der Flächen innerhalb des Plangebietes. Eine Nutzung für die Löschwassererzeugung ist zulässig.

**Aufschüttungen und Abgrabungen**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Innere der Plangebietes sind Aufschüttungen und/oder Abgrabungen zur Höhenangleichung des Geländes für Gebäude, Verkehrsflächen, Stellplätze, Wege und Zuwegungen sowie zur herausgeprägten Modellierung des Geländes und Einbindung in das Landschaftsbild bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 3,0 m gegenüber der vorhandenen Geländeoberfläche gemäß Eintragung in der Planzeichnung zulässig.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Private Fußwegflächen und Pkw-Stellplatzflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten mit wasser- und luftschonenden Belägen mit einem Aufbauelement aus einem Plattenmaterial mit einer Dicke von mindestens 15 mm Hartputz, Sockelplaster, Rasenwurfplaster, Schottersteinen oder vergleichbare Belägen sowie entsprechend weiches und luftschonendes Aufbauelement zu versehen.

Ausgenommen sind Flächen, die aus technischen und wasserrechtlichen Gründen nicht zur Versickerung geeignet sind.

Im Bereich zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen ist die verbleibenden Flächen, die nicht mit einem Anpflanzgrob gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 11.1 und 11.2 bepflanzt werden, als naturnahe, federnartige Wildkräuterstreifen zu entwickeln. 1 jährlich, frühestens ab dem 15. Juli des Jahres, zu mahlen (inkl. des Mahngutes) und auf Dauer zu ernten.

**Leitungsrechte**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründen die Eintragung der folgenden Nutzungsrechte:

      - L Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
      - L hier: Gaschutzabteilung der Vereinigte Stadtwerke Neuhof.

Das Leitungsrecht beinhaltet die Beseitigung zur Unterhaltung der Leitungen.

**Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB**

Innere des Gewerbegebietes sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude von Flach- und Fachziegelndächern mit einer Dachneigung von < 15 Grad zu mindestens 75 vom Hundert mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarinstallationsfläche).

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an Fassaden sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen, soweit die Flächen von notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen, Altkan oder für technische Anlagen sowie der erforderliche Unterhaltungs- und Sicherheitsbereiche sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.

Eine Gefährdung von Vorkommnissen der Bundesartenschutzverordnung durch Beseitigung von Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren ist zu verhindern. Dies ist durch ein geeignetes Gitternetz gegenüber dem Fernstraßen-Bundesamt nachzuweisen.

**Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Innere der zeichnerisch festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1/2018-01 (Schallschutz im Hochbau Teil 1 Mindestanforderungen) (das entsprechende Bau-Schallschutzmaß der Außenbauteile für Außenbauteile gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1/2018-01 vorzusehen).

Die Schallschutzmaß sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenbauteile zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schallschutzmaßes des Umfassungsbauwerks eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

Die Belüftungen innerhalb des Gewerbegebietes sind zu auszuführen, das keine Gefährdung, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft entstehen.
    - Planzeichen**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (LV) sind als freiwachsende Hecken auf einem 2,0 m hohen Wall mit standortgerechten, heimischen Baum- und Sträucherarten der Planzone A aus dem Vorkommensgebiet 1 (rotendisches Tiefland) anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Planungsperiode gleichartig zu ersetzen. Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Verbiss während einer 3-jährigen Entwicklungsperiode einzuzulassen.

Ausgenommen von der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (LV) sind als freiwachsende Hecken mit standortgerechten, heimischen Baum- und Sträucherarten der Planzone aus dem Vorkommensgebiet 1 (rotendisches Tiefland) anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Planungsperiode gleichartig zu ersetzen. Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Verbiss während einer 3-jährigen Entwicklungsperiode einzuzulassen.

Im Bereich der 40 m - Anbauverbotszone längs der Bundesautobahn A 1 ist bei Baupflanzungen ein Mindestabstand von 12 m vom äußeren Fahrbahnrand der Bundesautobahn einzuhalten. Der Pflanzabstand ist entsprechend der durchschnittlichen natürlichen Wuchshöhe der Bäume zu wählen (Bäume I und II, Ordnung nur mit entsprechendem Abstand vom Fahrbahnrand).

Innere des Gewerbegebietes sind die zeichnerisch festgesetzten Laubbäume gemäß Planzone B in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang und einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>2</sup> zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Planungsperiode zu ersetzen.

Ein Abweichen von den zeichnerisch festgesetzten Standards ist aus verkehrlichen und technischen Gründen bis 10,0 m zulässig.

Bei mehr als 5 offenen Pkw-Stellplätzen sind Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angelegtem 5 Stellplätzen ein standortgerechter Laubbäum gemäß Planzone B in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang und einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>2</sup> zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Planungsperiode zu ersetzen. Die Bäume sind zwischen den Pkw-Stellplätzen oder in den Randbereichen zu pflanzen.

Solte aufgrund der Überstellung mit Photovoltaik-Modulen und/oder wegen der Besonnung oder aus anderen technischen Gründen eine Überstellung mit Bäumen nicht möglich sein, so ist abwechselnd der rechnerisch erforderliche Anteil der Bäume in den angrenzenden Bereichen zu pflanzen. Diese Regelung greift gleichfalls bei erforderlichen Standortabweichungen durch technische Leitungen.
    - 11.5** Innere des Gewerbegebietes sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude von Flach- und Fachziegelndächern mit einer Dachneigung von < 15 Grad zu mindestens 80 vom Hundert mit einem Substrataufbau von mindestens 5 cm zu versehen und extern zu begrünen.

Innere des Gewerbegebietes sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude, Brandschutzeinrichtungen, Altkan oder für technische Anlagen sowie der erforderliche Unterhaltungs- und Sicherheitsbereiche sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen bestandenen Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserunfallnehmlich herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, wobei der Boden die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegensteht.
  - II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauGB i.V.**

**Gestaltung baulicher Anlagen**

**§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H**

Innere des Plangebietes sind für Hauptgebäude nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verbundmauerwerk, Putz-, Metall-, Holz- und Glasfassaden in natürlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farben sowie in den anliegenden Farben des Materials (z.B. Holz) zulässig.

Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 20 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

Fenster, Fenesterrahmen und Türen sind von den gestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

Für Garagen, geschlossene Stellplätze, Kleingärten (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 15,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen von Hauptgebäuden.

**Dachform und -gestaltung**

**§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H**

Innere des Plangebietes sind für die Hauptgebäude Flach- und fachziegelnde Dächer mit einer Dachneigung von < 15 Grad zulässig.

Für Garagen, geschlossene Stellplätze, Kleingärten (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 15,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen von Hauptgebäuden.
  - III BAUORDNUNGSRECHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauGB i.V.**

**Gestaltung baulicher Anlagen**

**§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H**

Innere des Plangebietes sind für Hauptgebäude nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verbundmauerwerk, Putz-, Metall-, Holz- und Glasfassaden in natürlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farben sowie in den anliegenden Farben des Materials (z.B. Holz) zulässig.

Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 20 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

Fenster, Fenesterrahmen und Türen sind von den gestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

Für Garagen, geschlossene Stellplätze, Kleingärten (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 15,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen von Hauptgebäuden.
- 2** **ANBAUVERBOT**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauVO**

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Altkante) bezogen auf NNH.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftunganlagen, Lüftkörper, Photovoltaikanlagen und sonstige technische Dachaufbauten um max. 2,0 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich vorgeschriebenen Dachkante aufweisen. Ausgenommen von der Regelung der Rücksprünge sind Treppenhäuser und Aufzüge.

Die Gesamthöhe der Überschreitung durch technische Dachaufbauten ist auf 10 m gegenüber der Dachkante der baulichen Anlage begrenzt. Ausgenommen von der Flächenbegrenzung sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauVO**

Innere des Gewerbegebietes definiert sich die abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Beschränkung der Länge der längsten Gebäudeseite.

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeanteile am Hauptgebäude um max. 3,0 m unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen überschritten werden.

**Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Innere der zeichnerisch festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (V1 und V2), dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

**Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten versiegelten Flächen ist in Richtung der festgesetzten Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der versiegelten „Niederschlagswasserbeseitigung“ geleitet und dort durch geeignete technische Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung zu bringen und anschließend getrennt abzulassen. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und zur Löschwassererzeugung ist zulässig.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasserbeseitigung“ dient der Niederschlagswassersammlung und Ableitung der Flächen innerhalb des Plangebietes. Eine Nutzung für die Löschwassererzeugung ist zulässig.

**Aufschüttungen und Abgrabungen**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Innere der Plangebietes sind Aufschüttungen und/oder Abgrabungen zur Höhenangleichung des Geländes für Gebäude, Verkehrsflächen, Stellplätze, Wege und Zuwegungen sowie zur herausgeprägten Modellierung des Geländes und Einbindung in das Landschaftsbild bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 3,0 m gegenüber der vorhandenen Geländeoberfläche gemäß Eintragung in der Planzeichnung zulässig.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Private Fußwegflächen und Pkw-Stellplatzflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten mit wasser- und luftschonenden Belägen mit einem Aufbauelement aus einem Plattenmaterial mit einer Dicke von mindestens 15 mm Hartputz, Sockelplaster, Rasenwurfplaster, Schottersteinen oder vergleichbare Belägen sowie entsprechend weiches und luftschonendes Aufbauelement zu versehen.

Ausgenommen sind Flächen, die aus technischen und wasserrechtlichen Gründen nicht zur Versickerung geeignet sind.

Im Bereich zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen ist die verbleibenden Flächen, die nicht mit einem Anpflanzgrob gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 11.1 und 11.2 bepflanzt werden, als naturnahe, federnartige Wildkräuterstreifen zu entwickeln. 1 jährlich, frühestens ab dem 15. Juli des Jahres, zu mahlen (inkl. des Mahngutes) und auf Dauer zu ernten.

**Leitungsrechte**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründen die Eintragung der folgenden Nutzungsrechte:

  - L Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
  - L hier: Gaschutzabteilung der Vereinigte Stadtwerke Neuhof.

Das Leitungsrecht beinhaltet die Beseitigung zur Unterhaltung der Leitungen.

**Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB**

Innere des Gewerbegebietes sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude von Flach- und Fachziegelndächern mit einer Dachneigung von < 15 Grad zu mindestens 75 vom Hundert mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarinstallationsfläche).

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an Fassaden sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen, soweit die Flächen von notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen, Altkan oder für technische Anlagen sowie der erforderliche Unterhaltungs- und Sicherheitsbereiche sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.

Eine Gefährdung von Vorkommnissen der Bundesartenschutzverordnung durch Beseitigung von Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren ist zu verhindern. Dies ist durch ein geeignetes Gitternetz gegenüber dem Fernstraßen-Bundesamt nachzuweisen.

**Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Innere der zeichnerisch festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1/2018-01 (Schallschutz im Hochbau Teil 1 Mindestanforderungen) (das entsprechende Bau-Schallschutzmaß der Außenbauteile für Außenbauteile gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1/2018-01 vorzusehen).

Die Schallschutzmaß sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenbauteile zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schallschutzmaßes des Umfassungsbauwerks eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

Die Belüftungen innerhalb des Gewerbegebietes sind zu auszuführen, das keine Gefährdung, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft entstehen.
- 3** **WERBEANLAGEN**

**§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO S-H**

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und nur an den Gebäudesseiten unterhalb der Gebäudehöhe zulässig.

Freiweisende Werbeanlagen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbemaßnahmen - fahnen mit einer Höhe von maximal 7,0 m.

Werbeanlagen mit blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht sowie bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Anlagen der Außenwerbung sowie deren Beleuchtung in Ausrichtung auf die Verkehrsteilnehmer einer Bundesstraße sind in einer Entfernung bis zu 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn grundsätzlich unzulässig. In einer Entfernung von 40 bis 100 m vom Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen sie - auch in der Stelle der Leistung - einer genehmigten Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Dies gilt auch für die Bauphase und in Bezug auf die zum Bau und zur Unterhaltung der Anlagen eingesetzten Geräte und Vorrichtungen.

Werbeanlagen, die Verkehrsteilnehmer ableiten können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Vorgeordnete Regelungen gelten gleichfalls für die Errichtung von Werbeanlagen im Bereich der 20 m Anbauverbotszone gegenüber der Landesstraße Lokfelder Straße.
- III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**Anbauverbotszone**

**Bundesautobahn A 1 (V1)**

Längs von Bundesautobahnen (BAB) dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStG Hochbauten jeder Art, auch Belüchtungsanlagen, in einer Entfernung bis zu 40 Meter gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden. Die Fläche ist im Bebauungsplan zeichnerisch als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (V1) festgesetzt. Die Anbauverbotszone gilt gleichwohl für die Auffahrt und Abfahrtsränder der Bundesautobahnen. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größerer Ländereien.

**Nebenanlagen (Hochbauten) sind ebenfalls auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der 40-m-Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStG nicht zulässig.**

**Gemäß § 9 Abs. 2 FStG bedürfen die Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich verändert oder anders genutzt werden.**

**Bauvorhaben (auch, wenn sie keiner Baugenehmigung/ Genehmigungsstellungsanträge bedürfen) in der Anbauverbotszone bzw. Anbauverbotszonen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.**

**§ 11 Abs. 2 FStG ist zwingend zu beachten. Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Hecken und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen dürfen danach nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrsicherheit beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Errichtung der Zäunungen unter § 11 FStG oder ggf. doch unter § 9 FStG ist im Bebauungsplan einzutragen.**

**Landesstraße Lokfelder Straße (V2)**

**Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1982 (GVBl. S. 237) i.V.m. mit dem 25.11.2008 (GVBl. S. 631) dürfen außerhalb der zur Errichtung der angelegten Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,0 m von der Landesstraße, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich verändert oder anders genutzt werden.**

**Die Fläche ist im Bebauungsplan zeichnerisch als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (V2) festgesetzt.**
- IV HINWEISE**
  - Arten- und Naturschutz**

Arten- und Naturschutzrechtliche Maßnahmen für Biodiversität

Baufeldplanung zwischen dem 1. August und dem 28. Februar

Arten- und Naturschutzrechtliche Auslegungsmaßnahmen für ein Revier der Felderche

Arten- und Naturschutzrechtliche Maßnahmen für die Felderche

Rudung des Gehölzbestandes an der Lokfelder Straße

Die Einschränkung der Fallfluten resultiert aus dem potenziellen Haselmauskommen. Hierdurch ergibt sich folgende Optionen:

    - a) Gestaltliche Rodung
    - 1. Rückschnitt der Gehölze im Winter (16. Oktober bis 28. Februar)
    - 2. Rodung der Stüben erst ab Ende der Überwinterung (01. Mai)

b) Vollständige Rodung des Gehölzes an der Lokfelder Straße vom 01. September bis 15. Oktober für den Zeitraum im September lediglich mit vorheriger Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde aufgrund der gesetzlich geregelten Fällen.

Arten- und Naturschutzrechtliche Auslegungsmaßnahmen zur Sicherung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Haselmaus:

Gehölz- und Gehölzpfanzanlagen am südlichen Rand des Gewerbegebietes entlang der Autobahn sind mit heimischen, standortgerechten Arten mit hoher Eignung für die Haselmaus zu versehen.

Weitere Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung von Störungen von Fledermausen und anderer nacht- oder dämmerungsaktiver Tierarten sind zur Vermeidung von Anstoßflüssen von Insekten ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung in warmen Farbtönen (z.B. Leuchtdioden (LED) oder Natriumdampflampen) mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von 2400 bis maximal 3000 Kelvin zu verwenden.

Es sind voll abgeglichene Leuchtkörper zu installieren und baulich so zu gestalten, dass eine Lichtabstrahlung nach unten stattfindet und eine Beleuchtung von Gebäudetrakten außerhalb von Wegen und Straßen vermieden wird.

Es ist eine Beschränkung der Lichtquellen zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolute notwendige Maß zu berücksichtigen.

Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Baufeldmaßnahmen dürfen nur in der Zeit zwischen dem 01. August und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an Fassaden sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen, soweit die Flächen von notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen, Altkan oder für technische Anlagen sowie der erforderliche Unterhaltungs- und Sicherheitsbereiche sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.

Eine Gefährdung von Vorkommnissen der Bundesartenschutzverordnung durch Beseitigung von Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren ist zu verhindern. Dies ist durch ein geeignetes Gitternetz gegenüber dem Fernstraßen-Bundesamt nachzuweisen.
  - Bodenschutz**

Bestehende Bäume, Gehölzarten und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 19201 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationszonen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.
  - Bodenschutz**

Die Beläge des vorangegangenen Bodenschutzes (§ 1 BImSchG i.V.m. mit § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Bei allen Maßnahmen ist die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen Vorrang vor der Beseitigung. Zum Schutz des Schutzisoliertes Bodens ist die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ heranzuziehen und zu beachten und ein Bodenschutzkonzept inklusive eines Bodenschutzplans für die bodenrechtliche Baueingabe zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist vor Beginn der Maßnahme zu erstellen und mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Kreises spätestens vier Wochen vor Mittelzulassung der Baugenehmigung zu übermitteln.

Während der gesamten Baumaßnahme ist für die Überwachung der Erdarbeiten eine unabhängige bodenkundliche Baueingabe vorzusehen. Die bodenkundliche Baueingabe ist namentlich zu benennen und der unteren Bodenschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Baubeginn mitzulegen.

Die „DIN 19339 2018-0 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, „DIN 19711:2008-0 - Bodenschonverfahren“, „Verordnung von Bodenmaterial“ und „DIN 19819:2018-0 - Vegetationsschutz im Landschaftsbau - Bodenarbeiter“ sowie des Informationsblattes „Verwendung von ballastigen Materialien aus Sicht des Bodenschutzes“ (LLUR, 2010) sind zu beachten.

Überboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.
  - Denkmalrecht**

§ 15 StDSG

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder 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 an die Denkmalbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Verankerungen und Verankerungen in der natürlichen Bodenschicht.
  - Löschwasser**

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwassererzeugung zu sorgen. Als Arbeitskräfte zur Bereitstellung und Erneuerung des Löschwasserbedarfes, dienen die DWVG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeiter, W 405, 333 und W 400.
  - Gaschutz**

Innere des Plangebietes besteht eine übergeordnete Gaschutzdruckregelung der Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH. Der Verlauf ist entsprechend in der Planzeichnung dargestellt. In dem Schutzstreifen ist die Anpflanzung von Bäumen, Büschen oder Ähnlichem und die Errichtung von Gebäuden oder Ähnlichem untersagt.

Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgasanforderung sind in Anwesenheit einer Mitarbeiterin der Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH durchzuführen. Dabei ist der zugehörige Leitungsbeleg bereits vor Arbeiten im Mähbereich zur Gaschutzdruckregelung zu informieren.
  - Einschnitte in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen**

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Veranbarung der Stadt Reinfeld (Holstein), Fachbereich Bau und Umwelt, Paul-von-Schoenach-Straße 14, 23868 Reinfeld (Holstein), während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.
  - V PFLANZLISTEN**

**Planzone A - Gehölzarten als freiwachsende Hecke (ebenendrig oder wall)**

Hochstamm 3 x v., Stammumfang mind. 14 - 16 cm

Spitzbahn (Acer platanoides)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Rothbuche (Fagus sylvatica)

Vogelkirsche (Prunus avium)

Winterlinde (Tilia cordata)

Straucher

Sträucher

Sträucherhaster 2 x v., 60 - 100 cm, Pflanzabstand 0,75 m x 0,75 m

Feldahorn (Acer campestre)

Feldahorn (Rhamnus frangula)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Hundertee (Rosa canina)

Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Brombeere (Rubus fruticosus agg.)

Salweide (Salix caprea)

Waldrebe (Celastrus monogyna)

Schwe. Holunder (Sambucus nigra)

Esche (Fraxinus excelsior)

Schneeball (Viburnum opulus)

Waldspitze (Malus silvestris)

Pflanzlichen (Euonymus europ.)

Vogelkirsche (Prunus avium)

Traubenkirsche (Prunus padus)

Scheldorn (Prunus spinosa)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

Hinweis: Im Bereich der 40 m - Anbauverbotszone längs der Bundesautobahn A 1 ist bei Baupflanzungen ein Mindestabstand von 12 m vom äußeren Fahrbahnrand der Bundesautobahn einzuhalten. Der Pflanzabstand ist entsprechend der durchschnittlichen natürlichen Wuchshöhe der Bäume zu wählen (Bäume I und II, Ordnung nur mit entsprechendem Abstand vom Fahrbahnrand).
  - Planzone B - Baumpflanzungen**

Hochstamm 3 x v., Stammumfang mind. 16 - 18 cm

Feldahorn (Acer campestre)

Spitzbahn (Acer platanoides)

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Rothbuche (Fagus sylvatica)

Vogelkirsche (Prunus avium)

Sleisiche (Quercus robur)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

Winterlinde (Tilia cordata)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 26.03.2022 und 28.11.2022 (geänderter Planbeleg). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Oldesder Markt am 30.09.2023 und durch Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Reinfeld (Holstein) am 28.09.2023 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 09.10.2023 im Rahmen eines Informationsabends in der Mensa der Immanuel-Kant-Gemeinschaftsschule durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 11 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 03.02.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 05.09.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen untergeordneten Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 01.10.