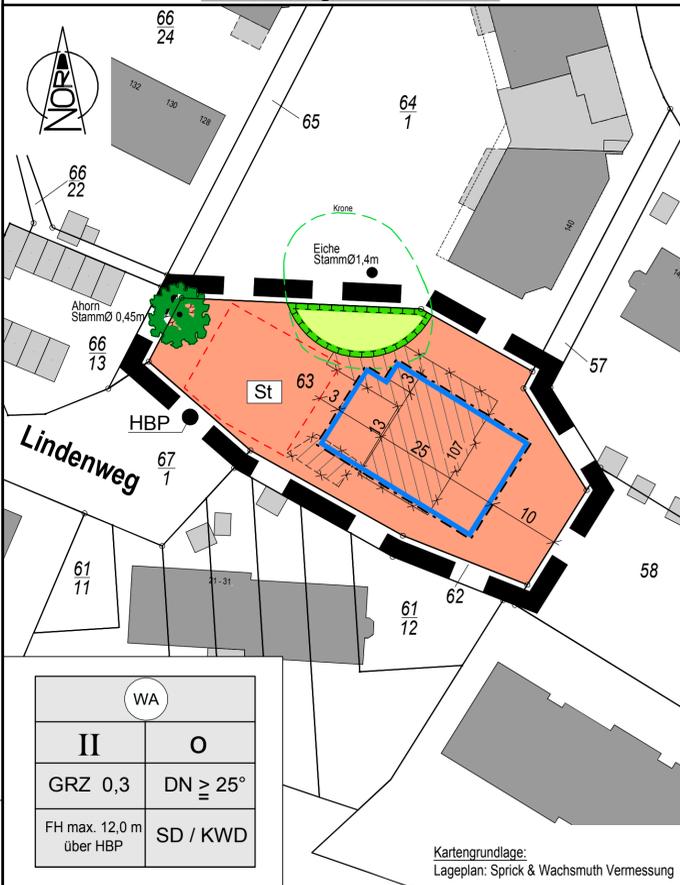


PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

Gemarkung Neuhoof, Flur 9



WA	
II	O
GRZ 0,3	DN ≥ 25°
FH max. 12,0 m über HBP	SD / KWD

Kartengrundlage:
Lageplan: Sprick & Wachsmuth Vermessung

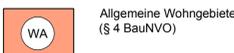
ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNERVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

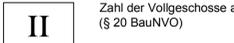


Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

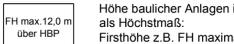
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

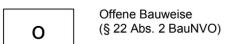


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

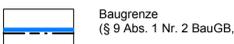


FH max. 12,0 m über HBP Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß: Firsthöhe z.B. FH maximal 12,0 m über Höhenbezugspunkt

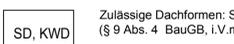
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



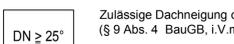
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

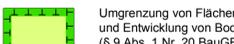


Zulässige Dachformen: Satteldach und Krüppelwalmdach (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)



Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNERVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE



Baum erhalten (mit Angabe von Art und Stammdurchmesser) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



63 Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



künftig entfallende bauliche Anlagen



Kronentraufbereich, Baum außerhalb des Geltungsbereichs (mit Angabe von Art und Stammdurchmesser)



Höhenbezugspunkt außerhalb des Geltungsbereichs

III. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl	Zulässige Dachneigung
Firsthöhe über Höhenbezugspunkt	Zulässige Dachform

TEXT - TEIL B -

- 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) Aufragende 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 m² 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. **Alltlasten**

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 Alltlasten 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.

- Fortsetzung Verfahrensvermerke -

7. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.06.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben gem. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.08.2019 bis einschließlich 23.08.2019 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 31.07.2019 durch Abdruck im Markt Bad Oldesloe ortsüblich bekannt gemacht sowie zusätzlich durch Aushang im Schaukasten der Stadt Reinfeld in der Zeit vom 29.07.2019 bis 08.08.2019. Der Inhalt der Bekanntmachung und die auszuliegenden Unterlagen wurden am 29.07.2019 unter www.reinfeld.de ins Internet eingestellt.
9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB am 02.08.2019 über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
10. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.10.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
11. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 23.10.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinfeld (H.), den.....



.....
-Bürgermeister-

12. Die B-Plansatzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Reinfeld (H.), den.....



.....
-Bürgermeister-

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetadresse der Stadt Reinfeld (H.) und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im Markt Bad Oldesloe ortsüblich bekannt gemacht worden, sowie zusätzlich durch Aushang vom bis im Schaukasten und durch Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Reinfeld (H.) am In der Bekanntmachung ist gem. § 215 Abs. 2 BauGB auf die Möglichkeit hingewiesen worden, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung geltend zu machen einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen. Außerdem wurde hingewiesen auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und auf das Erföschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB). Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Reinfeld (H.), den.....



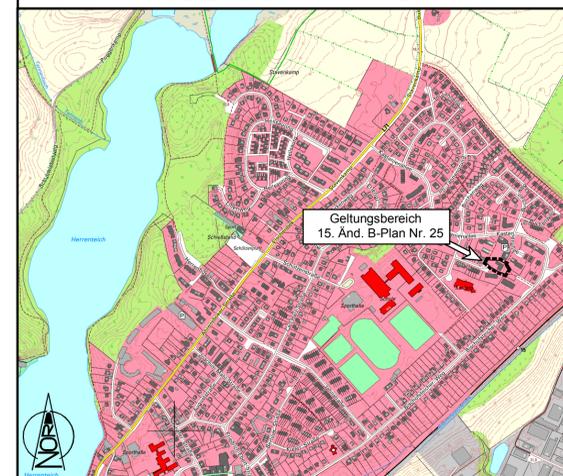
.....
-Bürgermeister-

SATZUNG DER STADT REINFELD (HOLSTEIN) KREIS STORMARN ÜBER DIE 15. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25



für das Grundstück 'Bischofsteicher Weg 107'

ÜBERSICHTSKARTE



Büro für Bauleitplanung Assessor jur. Uwe Czierlinski

Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (H.) vom 23.10.2019, folgende Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, für das Grundstück 'Bischofsteicher Weg 107', Gemarkung Neuhoof, Flur 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 29.01.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Markt Bad Oldesloe am 27.02.2019 sowie zusätzlich durch Aushang im Schaukasten der Stadt Reinfeld in der Zeit vom 26.02.2019 bis 04.04.2019 und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Reinfeld (H.) am 26.02.2019.
2. Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 29.01.2019 wurde nach § 3 Abs. 1 und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 29.01.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.03.2019 bis einschließlich 08.04.2019 während der Dienststunden nach § 13 a (2) Ziffer 1 i.V.m. § 13 (2) Ziffer 2, Halbsatz und § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.02.2019 durch Abdruck im Markt Bad Oldesloe ortsüblich bekannt gemacht, sowie zusätzlich durch Aushang im Schaukasten der Stadt Reinfeld in der Zeit vom 26.02.2019 bis 04.04.2019. Der Inhalt der Bekanntmachung und die auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.reinfeld.de ab dem 26.02.2019 ins Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Reinfeld (H.), den.....



.....
-Bürgermeister-

Ahrensburg, den



.....
Öffentlich best. Vermessungsingenieur