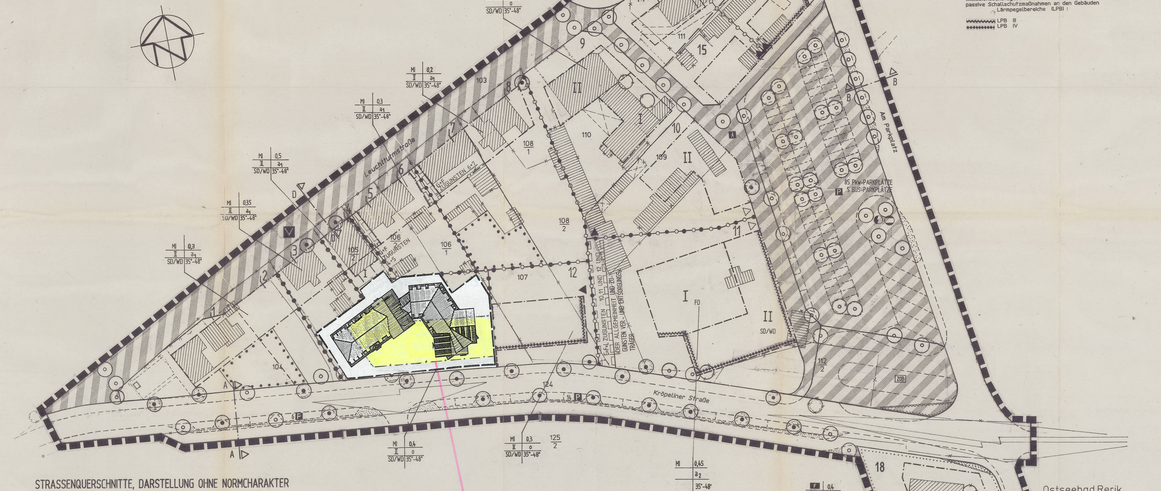
SATZUNG DER STADT RERIK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 500

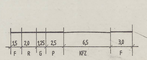
ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 23. JAN. 1990
(BGBl. I S. 132)



STRASSENQUERSCHNITTE, DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

M 1 : 200

SCHNITT A-A KRÖPELINER STRASSE



SCHNITT B-B AM PARKPLATZ

SCHNITT C-C LEUCHTURMSTRASSE

SCHNITT D-D LEUCHTURMSTRASSE

Einzelvorhaben
Hohl 30 Boxen + Wohnhaus 9 WE
Baugenehmigung Lkr. S-Hwm Nr. 1
Bau-Nr. 11/95

F = FUSSGÄNGER
R = RADFAHRER
G = GRÜNSTREIFEN
P = PARKSTREIFEN
KFZ = KRAFTFAHRZEUGE
M = MISCHFLÄCHE
(KFZ, P, R)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Herrichtung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 1. Mai 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Am Parkplatz" zwischen Leuchtturmstraße, Am Parkplatz und Kröpeliner Straße, bestehend aus den Planzeichenerklärungen (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG, FESTSETZUNG

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ohne das Bundesimmissionsschutzgesetz, passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden , Lärmpegelbereiche (LPB) :

§ 9 (1) 24 BauGB

LPB II
LPB IV

ZEICHENERKLÄRUNG , FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

MI — Mischgebiet — § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. 0,5 — Grundflächenzahl — § 16 BauNVO

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB

O — Offene Bauweise — § 22 BauNVO

a — Abweichende Bauweise — § 22 BauNVO

Baugrenze — § 23 BauNVO

Baulinie — § 23 BauNVO

Trennung Baugrenze/Baulinie — § 23 BauNVO

Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB

F — Feuerwehr

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

ZOB — Zentraler Omnibusbahnhof

ÖP — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigte Zone

FH — Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) 4 BauGB

Einfahrt — § 9 (1) 4 BauGB

Ausfahrt — § 9 (1) 4 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

Elektrizität

Gas

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25 a/b BauGB

Anpflanzen von Bäumen — § 9 (1) 25 a BauGB

Erhaltung von Bäumen — § 9 (1) 25 b BauGB

Flächen zur Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

Geh- und Fahrrecht — § 9 (1) 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht — § 9 (1) 21 BauGB

Begrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind; hier: Anbauverbotsfreifelder — § 9 (1) 10 BauGB

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung — § 16 (5) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise — § 22 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 BauO

SO — Gatelsdach

WO — Walmdach

FD — Flachdach

z.B. 35° — Dachneigung

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Gebäudebestand

Gebäude künftig fortfallend

Gebäude künftig fortfallend

Flurstückgrenzen, Bestand

Flurstückgrenzen, künftig fortfallend

Künftig vorgesehene Flurstückgrenzen

z.B. 1 — Mögliche Baugrundstücke (Numerierung)

Straßenbegleitgrün

Sichtfelder gem. EAE 85

z.B. 35 — Flurstückbezeichnungen

AMTLICHER LAGEPLAN

Maßstab : 1:500
Gemarkung : Rerik Mitte
Flur : 1
Flurstücke : versch.
Aufgestellt : Rerik den, 1.02.1995
Y = 9h ; +4305.P

Ulrich Stock Dipl.-Ing. (FH) + Dipl.-Ing. (Univ.)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
2420 Eutin, Markienstr. 15 Tel. 04521/5080 u. 80 80

Landesvermessungsamtlicher Fortführungsnachweis

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Im MI - Gebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2. Im MI - Gebiet ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO) .

1.3. Im MI - Gebiet sind Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind und Spielhallen unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) .

1.4. Im MI-Gebiet sind in den Dachgeschossen nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können Büro- und Praxisräume zugelassen werden. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)
Diese Festsetzung gilt nicht für Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 100 von Hundert überschritten werden. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung im Zusammenhang mit den o.g. baulichen Anlagen um 120 von Hundert zugelassen werden. Eine Überschreitung ist jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig (§ 19 Abs.4 S.3 BauNVO) .

2.2 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - S O 2 - sind ein eingeschossiges Gebäude mit einer max. Grundfläche von 120 qm sowie Sanitär- und Fahrradteundöffentlichen Toilettenanlagen (§ 19 BauNVO) .
Für das Gebäude sind folgende Nutzungen zulässig:

Büro- und Aufsichtspersonalraum, Kiosk, Wartesaal und sanitäre Anlagen.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte abweichende Bauweise a1 ist die Unterschreitung der Abstandsfläche gem. Bauo oder als einseitige Grenzbebauung zulässig (§ 22 Abs.4 BauNVO) .
Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte abweichende Bauweise a2 ist als offene Bauweise, jedoch mit einer Gebäudelänge über 50,00 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO) .

4.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

4.1. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen im o.a. Sinne werden gem. § 14 Abs.1 S.3 BauNVO eingeschränkt.

Es sind zulässig:

a) Nebenräume in unmittelbarem Anbau an das Hauptgebäude

b) Einrichtungen für Müllsammelbehälter und Kompostierungsanlagen

c) Freisitze in den überbaubaren Grundstücksflächen.
Für Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind Freisitze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

d) Dicht- und Windschutzwände mit einer Höhe von max. 1,20 m und einer Länge von max. 3,00 m

5.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im MI - Gebiet werden die vorgesehenen Baugrundstücke 11, 12, 13, 16 und 17 als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.
Innerhalb der Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
Den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Lärmpegelbereichen sind die in der folgenden Übersicht gem. DIN 4109 zugeordneten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße für Außenbauteile zuzuordnen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für:	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB

Sofern aus Gründen der Grundrißqualität Teile von Aufenthaltsräumen an Gebäudefronten, für die passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, unvermeidbar sind, sind bei diesen Räumen schallgedämmte Lüftungsanlagen entsprechend schalltechnischer Erfordernisse vorzusehen.
Für straßenabgewandte seitliche Gebäudekanten innerhalb der Lärmpegelbereiche, die durch eine offene bzw. abweichende Bauweise entstehen, wird der Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 festgesetzt.

6.0 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind folgende Laubgehölze zulässig:

Alnculus carnea - rotblühende Kastanie, Acer platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Tilia cordata - Winterlinde

6.2 Bei neu entstehenden fensterlosen Wandflächen über 20,00 m² sind die Wände mit standortgerechten Rankpflanzen zu begrünen.
Nebenanlagen und Garagen sind mit mindestens 2 standortgerechten Rankpflanzen zu begrünen.

Folgende Arten sind zulässig:

Hedera helix i.S. - Gemeiner Efeu, Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" i.S. - Wilder Wein, Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie

6.3 Für die im Text (Teil B) festgesetzten Maßnahmen als Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Laubgehölze zulässig:

Carpinus betulus - Hainbuche, Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster, Crataegus monogyna - Weißdorn, Ilex aquifolium - Stechpalme, Rosa rubiginosa - Duftrose

6.4 Für je 10m² zu anlegende private Stellplätze ist je ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

6.5 Nicht überbaute öffentliche Grundstücksflächen, wie die Baumstandorte, sind mit bis zu 60 % heimischen Stauden / Gehölzen gärtnerisch anzulegen.

Zulässig sind folgende Arten:

Hedera helix - Efeu, Lonicera caerulea - Blaue Heckenkirsche, Rhus-syo-virtus - Wilde Stachelbeere, Genista tinctoria - Färber Ginster, Delphinum cultorum i.S. - Ritterspore, Buxus sempervirens - Buchsbaum, Cornus alba - Weißtriebiger, Rhus minor i.S. - Immergrün, Geranium macrorrhizum - Storchschnabel

7.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

7.1. Außenfassaden sind mit rotem, unglasiertem Ziegelsichtmauerwerk oder als sichtglasierte Putzfassade mit weißen oder erdfarbenen Farbtönen herzustellen.
Teilflächen bis zu 10% aus anderem Material sind zulässig.

7.2. Die Oberkante (OK) des Erdgeschoßfußbodens darf 0,50 m über der OK "Öffentliche Verkehrsfläche" nicht überschreiten.
Drempel sind unzulässig.

7.3 Ausnahmsweise kann bei baulichen Anlagen mit einer Gebäudetiefe von über 12,50m eine Dachneigung unter 30° bis zu 20° zugelassen werden. In diesen Fällen ist die geringe Dachtiefe jedoch durch einen Rand (20 cm hoch, senkrecht) aus der Dachfläche auftragenden Wasserlauf in Dachgeschoßbereich zu unterbinden.
Die Dachentwässerung ist über Fallrohre im Gebäudeinneren wandfern auf den jeweiligen Nutzungsparzellen durchzuführen.

7.4. Dachneigungen von geneigten Dächern sind mit roten, unglasierten Dachziegeln oder Dachsteinen zu gestalten.

7.5. Als Dachaufbauten sind Einzelgauben als Schleppgauben und Satteldachgauben mit max. 2,00 m Breite zulässig.
Ausnahmsweise sind bei Walmdachkonstruktionen Einzelgauben als Flachdachgauben mit max. 2,00 m Breite zulässig.
Fassadenbündige Dachaufbauten (Dachgiebel) dürfen nicht breiter als 5,00 m sein.

7.6. Nebenräume und Garagen sind in ihrer äußeren Gestalt den Hauptgebäude anzupassen. Überdachte Stellplätze (Carports) sind als Holzkonstruktion zu gestalten.

7.7. Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten ist mit

a) klinkerunterbundenen Flächen oder

b) Rasenfugen oder

c) wasserdurchlässigem Betonpflaster oder

d) Ökopflaster mit einem Anteil für Fugen und Sickeröffnungen von 10%

zu gestalten.

7.8. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als

- lebende Hecken
- Lattenzäune aus senkrecht stehenden Holzlatten mit waagerechter Oberkante
- Siegel- und Natursteinmauersockel bis 0,50 m Höhe in Kombination mit senkrechten Holzlattenkästen, waagerechten Kantholzlinien oder Eisenstäben

zu gestalten. Die Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten.

Lebende Hecken sind in der Höhe nicht begrenzt.

Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, hinter dieser angebracht werden und diese nicht überragen.

Dicht- und Windschutzwände sind als Lattenzäune aus senkrecht stehenden Holzlatten mit waagerechter Oberkante zu gestalten.

Grelle, leuchtende oder reflektierende Farben sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom .....

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... /durch Abdruck in der ..... am .....
erfolgt.

Rerik, den ..... Siegel

.....
(Bürgermeister)

2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Auslegung ist am ..... erfolgt.

Rerik, den ..... Siegel

.....
(Bürgermeister)

3. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rerik, den ..... Siegel

.....
(Bürgermeister)

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, wurde gemäß § 10 BauGB mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... als Satzung beschlossen.

Rerik, den ..... Siegel

.....
(Bürgermeister)

5. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf die Geltendmachung von Mängeln der Abwägung (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Rerik, den ..... Siegel

.....
(Bürgermeister)

6. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde mit Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in ..... /in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rerik, den ..... Siegel

.....
(Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß die Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Begrenzungsrechte können nicht abgeleitet werden.

....., den ..... Siegel

.....
Leiter des Katasteramtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rerik, den .....Siegel

.....
(Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.

Rerik, den ..... Siegel

.....
(Bürgermeister)

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Rerik, den ..... Siegel

.....
(Bürgermeister)

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbeschließenden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Nr.: ..... bestätigt.

Rerik, den ..... Siegel

.....
(Bürgermeister)

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

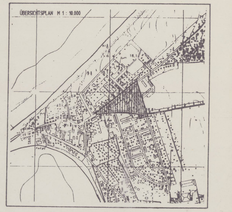
Rerik, den ..... Siegel

.....
(Bürgermeister)

13. Die Erteilung der Genehmigung den Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf die Geltendmachung von Mängeln der Abwägung (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Rerik, den ..... Siegel

.....
(Bürgermeister)



SATZUNG DER STADT RERIK ÜBER DEN VORZEITIGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

FÜR DAS GEBIET: "AM PARKPLATZ" ZWISCHEN LEUCHTURMSTRASSE, AM PARKPLATZ UND KRÖPELINER STRASSE

ENTWURF
DATUM: JUNI 1993

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG, FETTSTR. 4, 2000 HAMBURG 36
TEL. 040-43 19 49, FAX: 040-43 07 93