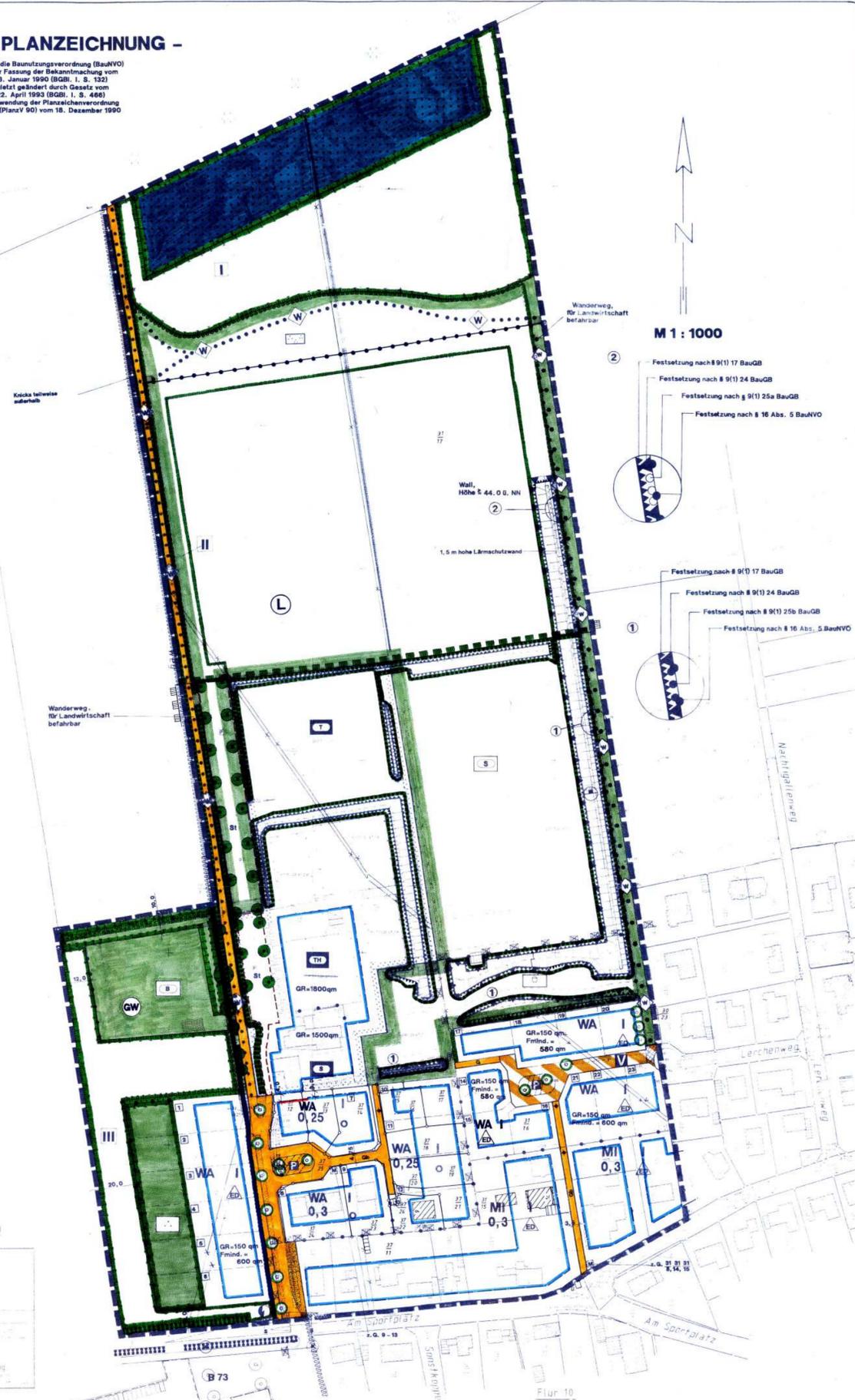


## TEIL A - PLANZEICHNUNG -

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1992 (BGBl. I. S. 466) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990



Die Höhen beziehen sich auf NN!

Lageplan M 1:1000  
Gemeinde Reinbek  
Gemarkung Ohe  
Flur 10

Dipl.-Ing. Jörg Kummer  
Öffentl. seit. Vermessungs-Ing.

## ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	§ 9 (1) 1 BauGB
MI	Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze	
GR-1800qm	Grundfläche (z.B. 1800 qm)	
0,3	Grundflächenzahl (z.B. 0,3)	
<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN</b>		
	Offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB
	mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig	
	Baugrenze/Baulinie	
<b>MINDESTGRÖßEN DER BAUGRUNDSTÜCKE</b>		
	Mindestgröße der Baugrundstücke (z.B. 500 qm)	§ 9 (1) 3 BauGB
<b>FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE</b>		
St	Stellplätze	§ 9 (1) 4 BauGB
M 9	Abstellflächen für Müllbehälter / Zuordnung der Grundstücke	
<b>FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN</b>		
S	Sportplatz	§ 9 (1) 5 BauGB
T	Tennis	
TH	Tennishalle	
<b>FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG</b>		
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (Sichtflächen)	§ 9 (1) 10 BauGB
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>		
	Straßenbegrenzungslinie	
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigung	
P	Flächen für das Parkieren von Fahrzeugen (öffentliche Parkfläche)	
	Gehwege	
	Gehwege, befahrbar	
	Wanderweg	
	Straßenbegleitlein	
<b>VERSORGNUNGSLÄCHEN</b>		
	Elektrizität	§ 9 (1) 12 BauGB
<b>ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</b>		
	Spielplatz (öffentlich)	§ 9 (1) 15 BauGB
	öffentliche Parkanlagen	
	private Parkanlagen	
	Sportplatz	
	Bolzplatz	
<b>FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN</b>		
	Aufschüttungen	§ 9 (1) 17 BauGB
<b>WALD</b>		
	Wald	§ 9 (1) 18a BauGB
<b>FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>		
	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
	Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)	§ 9 (1) 24 BauGB
	Lärmpegelbereich (L <sub>B</sub> , III)	
	Lärmschutzwand	
<b>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b>		
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (I - III - differenzierte Anpflanzungsgebiete siehe Text)	§ 9 (1) 25a BauGB und § 9 (1) 25b BauGB
	Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Anpflanzgebiet für Einzelkulturen / Erhaltungsgelände für Einzelkulturen	
<b>II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	künftig entfallende Flurstücksgrenzen	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	Böschungen	
	Aufpflanzung	
	künftig entfallende Hochspannungsleitung	
	Kippflats	
	Grundstücksbezeichnungen	
	Sichtflächen	
<b>III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>		
	GRENZE VON FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (Schutzgebiet für Grund- und Grundwasser-gewinnung (Zone III))	§ 4 LWG
	GRENZE DES LANDSCHAFTSCHUTZGEBIETES	§ 18 LNatSchG
	Grenze des Landschaftsschutzgebietes, künftig entfallend	
	Neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes (nach Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet)	
	Landschaftsschutzgebiet	

## TEIL B - TEXT -

### I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ART UND DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 1 (6) BauNVO
  - Nach § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" (WA) die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 (gartenbaubetrieb) und 5 (Parkstellen) nicht zulässig sind.
  - Nach § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der festgesetzten "Mischgebiete" (MI) die in § 4 Absatz 2 Nr. 6 (Gartenbaubetrieb) und 7 (Parkstellen) aufgeführten Nutzungen nicht zulässig sind. Ausnahmen nach § 6 Absatz 3 sind nicht zulässig.
  - Die festgesetzten Mindestgrößen der Baugrundstücke (F<sub>mind</sub>) sowie die festgesetzten maximalen Grundflächen (GR) gelten für die Errichtung von "Einzelhäusern". Bei Realisierung von zulässigen "Doppelhäusern" gelten diese Festsetzungen zu je 50 % pro "Doppelhausfläche".
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

Ortliche Bauvorschriften gem. § 92 (4) LBO i. V. mit § 9 (4) BauGB

  - Nebengebäude oder Anbauten sind in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen, sofern es sich nicht um Glasbauten (Wintergärten) oder überdachte Stellplätze (Carpools) handelt.
  - Sockelhöhen sind bis zu 0,60 m über OKT zulässig.
  - Drempel sind bis zu einer konstruktiven Höhe von 0,60 m zulässig.
  - Die zulässige Firsthöhe wird mit max. 9,00 m über Höhe des zugehörigen Straßenniveaus festgesetzt.
  - Als Einfriedigungen entlang der Straße (Straßenbegrenzungslinie) und zu den Erschließungswegen sind nur Laubhecken oder Holzzaune bis zu einer Höhe von max. 0,70 m, bezogen auf die Höhe der zugehörigen Straßen- bzw. Wegabschnitte zulässig. Ein zusätzlicher Maschendrahtzaun bis zu der festgesetzten Höhe ist zulässig. Für sonstige Einfriedigungen sind geschlossene Mauern und Metallzaune mit Ausnahme von Maschendrahtzaunen unzulässig.
  - Außenwände sind als Sichtmauerwerk mit unglasierten roten bzw. rotbraunen Ziegeln, Kalksteinen oder als verputzte Festbauten in den Farben weiß bis hellgrau oder bis hellgelb herzustellen.
  - Für sämtliche Gebäude mit Ausnahme von überdachten Stellplätzen und Garagen sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Hauptdachneigung von 35° - 50° zulässig. Für Wände und Krüppeldächer ist eine Dachneigung bis zu 65° zulässig.
  - Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) sind als Flachdach oder als fachgeneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 15° herzustellen.
  - Die geneigten Dachflächen der Hauptbaukörper sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachplatten einzudecken. Glasdachflächen sind unzulässig.
- GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 (1) 25a i. V. mit § 9 (1) 25b BauGB
  - Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Einzelbäume, Sträucher (Strauchgruppen) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.
  - Die gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.
  - Neu anzupflanzende Knicks sind in einer Breite von 3,00 m und einer Walthöhe von mindestens 0,80 m über Gelände herzustellen.
  - Die Pflanzung ist mit Pflanzen der Pflanzenreihe des Eichen-Birkenwaldes zweifach mit einem Pflanzabstand von 0,80 m auszuführen. Auf je 30 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen.
  - Als Straßenbäume sind folgende Arten zu verwenden:
 

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Arculus hippocastanum	Rölkastanie
Quercus robur	Stiel-Eiche und
Tilia spec.	Linden-Arten

 Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1,30 m Höhe
  - Für die Baumreihe der Sportplatzzufahrt ist aus Gründen des Ortsbildes eine einheitliche Baumart zu wählen (Arten vgl. Zf. 3.5).
  - Zur Ergrünung von Kitz-Stellplätzen auf dem Sportplatz ist für jeweils 6 angelegene Stellplätze ein größerer Laubbäum (Arten vgl. Zf. 3.5) zu pflanzen.
  - Alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu versehen und gegen das Überfahren mit Kitz zu sichern.
  - Entfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur als Laubbüchelpflanzung, auch in Verbindung mit einem Zaun, mit einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig.
  - Die nach § 9 (1) 25 a festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden bezüglich der zu verwendenden Pflanzen wie folgt festgesetzt:
    - Auf der Maßnahmenfläche "I" wird eine Waldrandsituation festgesetzt. Dazu ist auf ca. 60 % der Fläche ein Gehölzbestand anzulegen. Die restliche Fläche ist mit einer artenreichen Wasserpflanzung anzulegen und danach der Eigenentwicklung zu überlassen.
    - Auf den öffentlichen Grünflächen "II" wird eine Schutzpflanzung festgesetzt. Zum Aufbau der Pflanzung sind Pflanzen der Pflanzenreihe des Eichen-Birkenwaldes zu verwenden.
    - Zum Aufbau des Gehölzbestandes auf der Maßnahmenfläche "III" sind Arten der Pflanzenreihe des Eichen-Birkenwaldes zu verwenden. Nach der Fertigstellung ist die Fläche der Eigenentwicklung zu überlassen.
  - Auf der als Wald festgesetzten Fläche wird ein Eichen-Birkenwald festgesetzt. Dazu sind auf der Fläche 70 % Stieleichen (Quercus robur) und 30 % Sand-Birken (Betula pendula) als leichte Heister zu setzen.
  - Auf der privaten Grundfläche sind Obstgehölze in einem maximalen Abstand von 10 m zu pflanzen. Dabei sind alle gebietstypische Sorten zu verwenden. Die Fläche ist mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen.
  - Von Knicks ist ein Knickschutzbereich in einer Breite von 5,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.
  - Die Knickschutzbereich am Bolzplatz sind als Wiesenflächen anzulegen und jedes Jahr einmal zu mähen.
  - Die Bolzplatzfläche ist als abgegrünter Rasen herzustellen.
  - Die Pflege gebührender Flächen hat extern zu erfolgen.
  - Die Pflege gebührender Flächen hat extern zu erfolgen.
  - Innerhalb der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Bodenauflösung oder -abtrag sind unzulässig.
  - ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN gem. § 9 (1) 24 BauGB
    - Zur Sicherung des angrenzenden Baugebietes (B-Plan Nr. 58) gegen Lärmemissionen durch den Sportplatz wird festgesetzt, daß die Krone des an der östlichen Grenze des Planungsbereichs vorhandenen Lärmschutzwalles (östlich des Großparkplatzes) bis zu einer Mindesthöhe von 4,50 m über Normal-Null (NN) mit einer Lärmschutzwand mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/qm zu erhöhen ist. Öffnungen in dieser Wand sind unzulässig.
- DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN** gem. § 9 (1) 6 BauGB
- Aus städtebaulichen Gründen sind die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt:** - bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude, - bei Doppelhäusern maximal 2 Wohnungen je Doppelhausfläche.

### HINWEISE

- Im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes wird seitens der Stadt Reinbek empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit und ausreichender Grundstücksgröße eine Verankerung des anfallenden Dachflächenniederschlags auf dem Grundstück selbst vorzunehmen. Auch in der Möglichkeit der Verwertung aufgefangenen Regenwassers, z. B. durch die Verwendung im sanitären Bereich der Gebäude, wird hingewiesen. Einzelheiten sollten rechtzeitig durch Beratung mit den zuständigen Trägern der betreffenden Ver- und Entsorgung geklärt werden.
- Auf die Baumchutzsatzung der Stadt Reinbek zum Schutz des Baumbestandes vom 12.10.1990 in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

Aufgestellt am 24.01.1997  
Sonderfall am 12.01.1998  
05.05.1998  
20.08.1998  
25.11.1998

Libeck, den 09. Nov. 1999  
J. Kummer  
Planverfasser

## ÜBERSICHTSPLAN



### SATZUNG DER STADT REINBEK über den Bebauungsplan Nr. 69

Gebiet: "Sportpark Ohe"

Am Sportplatz "Ohe" hinter den Höfen im Süden, Wanderweg angrenzend zum Sportplatz im Westen, Ohe-Tauern im Norden, Feldweg angrenzend zum Sportplatz incl. zusätzlicher und nördlicher Verlängerung

Anlage des § 9 (1) BauNVO (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. April 1992 (BGBl. I. S. 466) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

 8.10.03 J. Kummer Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Beteiligung... Die Besondere der Entwurf des Bebauungsplans... Die Besondere der Entwurf des Bebauungsplans...
 8.10.03 J. Kummer Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Beteiligung... Die Besondere der Entwurf des Bebauungsplans... Die Besondere der Entwurf des Bebauungsplans...
 8.10.03 J. Kummer Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Beteiligung... Die Besondere der Entwurf des Bebauungsplans... Die Besondere der Entwurf des Bebauungsplans...
 8.10.03 J. Kummer Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Beteiligung... Die Besondere der Entwurf des Bebauungsplans... Die Besondere der Entwurf des Bebauungsplans...
 8.10.03 J. Kummer Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Beteiligung... Die Besondere der Entwurf des Bebauungsplans... Die Besondere der Entwurf des Bebauungsplans...
 8.10.03 J. Kummer Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Beteiligung... Die Besondere der Entwurf des Bebauungsplans... Die Besondere der Entwurf des Bebauungsplans...
 8.10.03 J. Kummer Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Beteiligung... Die Besondere der Entwurf des Bebauungsplans... Die Besondere der Entwurf des Bebauungsplans...
 8.10.03 J. Kummer Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Beteiligung... Die Besondere der Entwurf des Bebauungsplans... Die Besondere der Entwurf des Bebauungsplans...
 8.10.03 J. Kummer Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Beteiligung... Die Besondere der Entwurf des Bebauungsplans... Die Besondere der Entwurf des Bebauungsplans...

STADT REINBEK BEBAUUNGSPLAN Nr. 69

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN  
HAFENSTRASSE 10  
21482 REINBEK

Planungsamt  
**SATZUNG**  
in der Ausfertigung