

# SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 77



## TEXT (TEIL B)

- Der mit (A) bezeichnete Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche darf bis auf eine Höhe von maximal 32,60 m über Normalnull (NN) aufgehört werden. (§ 9 (2) BauGB)
- Im reinen Wohngebiet, in dem nur Einzelhäuser zulässig sind, ist pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist eine Einliegerwohnung zulässig, soweit deren Grundfläche weniger als 75 von Hundert der Bruttogeschosfläche der Hauptwohnung beträgt.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 92 LBO)
  - Die Sockelhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 20 cm gegenüber der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Gebäude betragen. Die Sockelhöhe ist durch den Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschoßbodens (Rohbau) mit der Außenkante des Gebäudes definiert. Die Firsthöhe des Gebäudes darf 8 m, gemessen über der Sockelhöhe, nicht überschreiten.
  - Alle Gebäude sind mit Dächern von 35 bis 50 Grad Neigung zu versehen. Davon ausgenommen sind Wintergärten und Glasdächer. Garagen und Nebengebäude dürfen ausnahmsweise mit einem Flachdach errichtet werden, wenn dieses extensiv begrünt wird.
  - Die Dächer sind mit rotbraunen oder anthrazit-farbenen Dachsteinen einzudecken. Glänzende (glasierte) Materialien sind unzulässig.
  - Garagen haben sich in ihrer äußeren Gestaltung und Farbe den Fassaden der Hauptgebäude anzupassen.
  - Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind durch Zäune in Verbindung mit Hecken und Lattenzäunen von maximal 120 cm Höhe zulässig. Einfriedungen zur freien Landschaft dürfen eine Höhe von 150 cm nicht überschreiten.
  - Grundstückszuwegungen und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Auf der gesamten privaten Grünfläche ist eine Obstweide mit mindestens 20 heimischen Obstbäumen (z.B. Glockenapfel, Gravensteiner, Ontario, Schöner von Boscoop, Gellerts Butterbirne, Große schwarze Knorpelirsche, Hauszweitschen) anzupflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu verwenden. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gras- und Krautflur zu entwickeln. Entlang des Grabens sind 10 Einzelbäume anzupflanzen. Die Anlage von flachen Mulden zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet ist in dieser Fläche zulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)
- Der Standort der innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche anzupflanzenden Bäume darf von der festgesetzten Lage um bis zu 6 m abweichen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Für die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Bäume sind als Pflanzqualität Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu verwenden. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Die Lage der innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche einzurichtenden öffentlichen Parkplätze darf vom festgesetzten Bereich um bis zu 6 m abweichen. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16. 09. 1999 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Reinbek, den 11.7.06

7. Der katastermäßige Bestand am 4.1.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Reinbek, den 23.5.2000

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 16. 09. 1999 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 16. 09. 1999 gebilligt.  
Reinbek, den 11.7.06

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntzumachen.  
Reinbek, den 11.7.06

10. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 14. 07. 05 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB), sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 15. 07. 05 in Kraft getreten.  
Reinbek, den 30.8.06

## PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 16. 09. 1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 77 für das Gebiet südlich der Straße Hoibeken, östlich der Bebauung Am Röhbrook und westlich des Bebauungsplans Nr. 75, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 77

für das Gebiet:  
südlich der Straße Hoibeken, östlich der Bebauung Am Röhbrook und westlich des Bebauungsplans Nr. 75

Ausfertigung

Verfahrensstand: endgültige Planfassung 7. September 1999

Planungsbüro: Jo Claussen-Seggelke, Stadtplaner SRL  
Hotzdamm 28-32, 20099 Hamburg

## ZEICHENERKLÄRUNG

| Planzichen:  | Erläuterung:   | Rechtsgrundlage:               |
|--|--|--------------------------------|
| <b>WR</b>  | <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>Reine Wohngebiete  | § 9 (1) 1 BauGB<br>§ 3 BauNVO  |
| z.B. 0,25  | <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>Grundflächenzahl   | § 9 (1) 1 BauGB<br>§ 16 BauNVO |
| <b>I</b>   | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  | § 16 BauNVO                    |
| <b>E</b>   | <b>Bauweise, Baugrenzen</b><br>Nur Einzelhäuser zulässig   | § 9 (1) 2 BauGB<br>§ 22 BauNVO |
| <b>ED</b>  | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  | § 22 BauNVO                    |
| <b>B</b>   | Baugrenze  | § 9 (6) BauGB                  |
| <b>Verkehrsflächen</b>   |  |                                |
| <b>V</b>   | Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung   | § 9 (1) 11 BauGB               |
| <b>P</b>   | Öffentliche Parkplätze   |                                |
| <b>V</b>   | Verkehrsberuhigter Bereich   |                                |
| <b>B</b>   | Straßenbegrenzungslinie  |                                |
| <b>Grünflächen</b>   |  | § 9 (1) 15 BauGB               |
| <b>□</b>   | öffentlich   |                                |
| <b>□</b>   | privat siehe Text (Teil B) Nr. 3   |                                |
| <b>Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses</b>                                |  |                                |
| <b>□</b>   | Fläche für die Rückhaltung von Oberflächenwasser   | § 9 (1) 14 BauGB               |
| <b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> |  |                                |
| <b>□</b>   | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 (1) 20 BauGB               |
| <b>□</b>   | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                 | § 9 (1) 25a BauGB              |

| Planzichen:                                 | Erläuterung:   | Rechtsgrundlage:  |
|---|--|-------------------|
| <b>●</b>                                    | Baum, anzupflanzen   | § 9 (1) 25a BauGB |
| <b>●●●●●</b>                                | Knick, zu erhalten   | § 9 (1) 25b BauGB |
| <b>●</b>                                    | Baum, zu erhalten  | § 9 (1) 25b BauGB |
| <b>GFL</b>                                  | <b>Sonstige Planzeichen</b><br>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger und Stadt | § 9 (1) 21 BauGB  |
| <b>—</b>                                    | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes   | § 9 (7) BauGB     |
| <b>—</b>                                    | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Festsetzungen  | § 16 BauNVO       |
| <b>(A)</b>                                  | Besondere Festsetzungen, siehe Text (Teil B) Nr. 1   |                   |
| <b>Nachrichtliche Darstellung</b>           |  |                   |
| <b>—</b>                                    | bestehende Grenze des Landschaftsschutzgebiets Schöningstedt   |                   |
| <b>—</b>                                    | vorgeschlagene zukünftige Grenze des Landschaftsschutzgebiets  |                   |
| <b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b> |  |                   |
| <b>□</b>                                    | Vorhandenes Wohngebäude  |                   |
| <b>□</b>                                    | Vorhandenes Wirtschaftsgebäude   |                   |
| <b>—</b>                                    | Vorhandene Flurstücksgrenze  |                   |
| <b>—</b>                                    | Vorgesehene Grundstücksgrenze  |                   |
| z.B. <b>55/6</b>                            | Flurstücksbezeichnung  |                   |
|   | Alle Maße sind in Meter angegeben  |                   |

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 24. 04. 1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Reinbeker Zeitung am 25. 02. 1998 erfolgt.  
Reinbek, den 11.7.06

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03. 03. 1998 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch den Abdruck am 25. 02. 1998 in der Reinbeker Zeitung.  
Reinbek, den 11.7.06

3. Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26. 02. 1999 über die Stellungnahme aufgefordert worden.  
Reinbek, den 11.7.06

4. Der Bauausschuss hat am 04. 05. 1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Reinbek, den 11.7.06

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30. 06. 1999 bis zum 30. 07. 1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 18. 06. 1999 in der Bergedorfer Zeitung -Reinbeker Zeitung- ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25. 06. 1999 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.  
Reinbek, den 11.7.06