

PLANZEICHNUNG

-TEIL A- M. 1 : 1000



Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO –) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).



TEXT (Teil B)

- Die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO:
Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 BauGB (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) werden die Firsthöhen (Maß zwischen Oberkante Fahrbahn des zugehörigen Straßen- bzw. Erschließungswegebauabschnittes) mit maximal 12,00 m festgesetzt.
Die Traufhöhe wird bis maximal 7,00 m festgesetzt.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
 - Innerhalb der nach § 4 BauNVO festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ wird die höchstzulässige Zahl in Wohngebäuden mit 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude oder Doppelhaus-Hälfte festgesetzt.
- Die mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
 - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden festgesetzt mit einer Mindestbreite von 3,00 m zu Gunsten der rückwärtig neu erschlossenen Grundstücke, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Stadt Reinbek.
 - Die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. öffentliche befahrbare Erschließungswege kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise über alternative Erschließungen realisiert werden, wenn dies auf Grund geänderter Grundstückszuschnitte erforderlich ist und die Erschließung in anderer Weise baurechtlich gesichert ist.
- Für einzelne Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**
 - Die gem. § 9 (1) 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume und sonstigen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch standorthemische Arten zu ersetzen.
- Gestalterische Festsetzungen gem. § 92 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
 - Fassaden und Dacheindeckungen
In den ersten Baureihen entlang der Schulstraße (WA 1 und WA 2) sind die Gebäude mit rot bis rotbraunen Klinkern oder Klinkerverblenden zu gestalten.
Die Dacheindeckung hat im gesamten Geltungsbereich mit rotbraunen oder antrazithfarbenen unglasierten Dachpfannen zu erfolgen.
Die Errichtung von Solaranlagen ist allgemein zulässig.
 - Dachformen
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Hauptgebäude als Walmd-, Zeit- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 60° auszuführen. An untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachausbildungen möglich.

Allgemeine Hinweise

- Die Stadt Reinbek empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück selbst zu versickern, sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt. Auf die hierfür erforderliche Genehmigung wird hingewiesen.
- Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe (z.B. Erdgas) zu verwenden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließung der Grundstücke die dauerhafte Ableitung von Grundwasser (z.B. durch Kellerdrainagen) der Genehmigung bedarf und im Interesse eines geordneten Wasserhaushaltes auszuschließen ist.
- Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 5 Abs. 1 Schl.-Holst. DschG sind die Gebäude Schulstraße 24 und 32 als Einzeldenkmale geschützt. Auf die Genehmigungspflicht gemäß § 10 Schl.-Holst. DschG wird hingewiesen.

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

I) FESTSETZUNGEN:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
GFZ 0,5	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
GRZ 0,25	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
FH 12,00 m TH 7,00 m	maximal zulässige Firsthöhe und Traufhöhe

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

	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

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

	zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
--	---

- Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzungen unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
	In Aussicht genommene Flurstücksgrenze
	künftig entfallende Einzelbäume
	vorhandene erhaltenswerte Einzelbäume außerhalb des Plangeltungsbereiches
	vorhandene Einzelbäume
	Bauliche Anlagen als Hauptgebäude

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§5 Abs. 1 Schl.-Holst. DschG)
--	---

VERFAHRENSVERMERKE

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: die südliche Straßenbegrenzung der „Nelkenstraße“.
Im Osten: die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 376/4 (südlich Nelkenstraße 4), 373, 372/2, 371 sowie die Flurstücke 967 und 458 (Schulstraße 22-28a) der Flur 3 Gemarkung Reinbek.
Im Süden: die südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 458 (Schulstraße 22) der Flur 3 Gemarkung Reinbek.
Im Westen: die östliche Straßenbegrenzung der „Schulstraße“.

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 233 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 24.04.2008 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2006.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 10.10.2006 erfolgt.
- Auf Beschluss des Bauausschusses vom 05.06.2007 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Eine Gelegenheit zur Information und Ausßerung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand in der Zeit vom 03.07.2007 bis zum 17.07.2007 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung dazu erfolgte durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 03.07.2007.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Der Bauausschuss hat am 05.06.2007 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 16.10.2007 bis zum 16.11.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.10.2007 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.10.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Reinbek, den 4.9.2008
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 25.08.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Lübeck, den 11.11.2008
öffentl. best. Verm.-Ing.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.04.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.04.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Reinbek, den 4.9.2008
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Reinbek, den 4.9.2008
Bürgermeister
- Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.10.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 17.10.2008 in Kraft getreten.
Reinbek, den 27.10.2008
Bürgermeister

SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22

