TEIL A - PLANZEICHNUNG -

Es gilt die BauNVO von 1977 (BGBl. I Seite 1763) / 1986 (BGBl. I Seite 2265) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1981

N

M 1 : 1000

Gehege Vorwerksbusch

Feldstraße

Feldstraße

Wiesenweg

Fichtenweg

Flur 5

Kulturdenkmal von nationaler Bedeutung

Gemarkung Reinbek
Flur 4, 5
B. Plan Nr 33
Maßstab 1:1000

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan

Herausgeber Bad Oldesloe

Grundlage: Flurkarte 1:1000, 1200

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 50

HERZOG-ADOLF-STRASSE

GRÜNF	ASPHALT	GEHWEG
0,25	4,75	2,00
7,00		

BAHNSEALLEE, BUCHTALLEE

GEHWEG	PFLASTER-MULDE	ASPHALT	PFLASTER-MULDE	GRÜNSTREIFEN (unter Bäumen)	GEHWEG
1,50	0,70	3,35	0,70	1,60	1,00
		4,75 gem. EAE 85			
		8,85			

GEHWEG	PFLASTER-MULDE	ASPHALT	MULDE MIT PARKFLÄCHE	GEHWEG
1,50	0,70	3,35	1,00	1,50
		8,85		

BAHNSEALLEE - OSTTEIL -

MEDIANLAGE (Pflanzen)

GRÜNF.	FAHRFLÄCHE	GEHFLÄCHE	PARKPLATZ SEIT. GRÜNFLÄCHE
2,50	1,25	1,75	
	5,50		

GÄRTNERSTRASSE

MEDIANLAGE (Pflanzen)

GRÜNF.	GEHFLÄCHE	FAHRFLÄCHE	PARKPLATZ & GRÜNFLÄCHE	GEHFLÄCHE	GRÜNF.
	1,25	2,50	1,75	1,75	
		6,25			

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN	
WR / WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Reines Wohngebiet Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BBauG
I / 0,3 / (0,3)	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl	§ 9 (1) 1 BBauG
o / E / D	BAUWEISE, BAUGRENZE, BAULINIE offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze Baulinie	§ 9 (1) 2 BBauG
St / TGa	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN Flächen für Nebenanlagen Stellplätze Tiefgaragen	§ 9 (1) 4 BBauG
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen Wanderweg Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigung) Ohne Zone / ruhender Verkehr Straßenbegleitgrün	§ 9 (1) 11 BBauG
P / P+R	Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Pkw-Parkplätze, Public-Park- und Ride-Plätze)	
	Einfahrt / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	VERSORGUNGSFLÄCHEN Elektrik	§ 9 (1) 12 BBauG
	FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG Abwasser	§ 9 (1) 14 BBauG
	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN öffentliche Grünflächen (Parkanlage) private Grünflächen (Parkanlage)	§ 9 (1) 15 BBauG
	WASSERFLÄCHEN Wasserflächen	§ 9 (1) 16 BBauG
	FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT Flächen für die Forstwirtschaft	§ 9 (1) 18 BBauG
	Einleitungswehr	
	DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN die mit Geh- (G) Fahr- (F) bzw. Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BBauG
G F L		
	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 (1) 22 BBauG
GS	Gemeinschaftsstellplätze	
GTGa	Gemeinschaftsgaragen	
M	Müllstandplätze	
	FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN NACH DEM BIMSCHG Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach dem BImSchG sowie Ziffer 6.1 TA Lärm - Teil B - Text -	§ 9 (1) 24 BBauG
	FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DIE BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 (1) 25a BBauG § 9 (1) 25b BBauG
	Anpflanzgebot von Einzelbäumen	
	Erhaltungsgebot von Einzelbäumen	
	Erhaltungsgebot von Sträuchern	
	Anpflanzgebot von Sträuchern	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 (§ 9 (7) BBauG)	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 (5) BauNVO

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

Umgrenzung von Flächen, die dem Landschafts- oder Naturschutz unterliegen
- Landschaftsschutz
- Naturschutz (vorgesehen)

Einzelbäume als Naturdenkmal nach §§ 19 und 40 Landschaftspflegegesetz

Grenze des Erholungsschutzstreifens nach § 45 Landwege

Umgrenzung von Flächen des Überschwemmungsgebietes

Umgrenzung der ehemaligen Deponiefläche Nr. 109

Kennzeichnung von Flächen, bei denen Belastung besondere Vorkehrungen zu treffen sind (Altlastverdacht § 9 Abs. 5 BauGB)

Waldschutzabstand (gem. § 3 Abs. 1 der Landesverordnung zum Schutz der Wälder / Moore und Heiden vom 16. 04. 1978 , GVO Bl. Schl.-H. S. 126)
Hinweis auf die Begründung Ziffer 7.

Ausgefertigt gemäß Grundlage: Beschluß der Stadtvertretung vom 26.02.1993 Az: 610 -Bau- 33 Reinbek, den 19. Oktober 1993
Bürgermeister

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene bauliche Anlagen
- künftig entfallende bauliche Anlagen
- vorhandene Grundstückszufahrten
- Höhenschichtenlinien
- Böschungen
- Wanderwege innerhalb von Forstflächen
- Wiesenlagen innerhalb von Forstflächen
- vorhandene Einzelbäume, für die kein Erhaltungsgebot festgesetzt wird
- bei Realisierung der zulässigen Bebauung entfallende Einzelbäume
- Gestaltung von Verkehrsflächen
  1 - Gehbereich
  2 - Aufpflasterung
  3 - Fahrbereich
  4 - Begleitgrün (auch überfahrbar)
  5 - Mulbereiten
- Grundstücksbezeichnung

ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- wichtige erhaltenswerte Bausubstanz
- erhaltenswerte Bausubstanz
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen
- künftig entfallende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung

Aufgestellt am 19.05.87
Geändert am 21.04.88
(Stand) 22.04.89
26.04.89
10.01.91
08.04.92
Gebändert laut Genehmigungsverfügung vom 28. 05. und 24. 06. 1993

Lübeck, den 14.12.1992

Planverfasser

TEIL B - TEXT -

1. Aus Gründen des Schutzes gegen den Lärm der Deutschen Bundesbahn wird für den nach § 9 (1) 24 BBauG festgesetzten Bereich festgesetzt, daß Fenster und Türen der lärmzugewandten Gebäudeseiten (Nord-, West- und Ostseite) (anrechnend an den Mindestschallpegel von 35dB). Maueerwerk von 40dB aufweisen müssen. Lüftungsanlagen müssen das entsprechende Maß von Fenstern erreichen.
   Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch Einzelnachweis ein ausreichender Schallschutz sichergestellt wird (z.B. durch die Stellung der baulichen Anlagen, Regelfunktion anderer Gebäude).
2. Nach § 31a Abs. 1 BauNVO ist die zulässige Geschoßfläche nach § 20 BauNVO um die Fläche von notwendigen Garagen, deren Geschossebenen tiefer liegen, zu erhöhen.
   Auf die Errichtung von notwendigen Garagen, die unter Geländeoberfläche errichtet werden sollen, kann ausnahmsweise ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn eine gleiche Anzahl von Stellplätzen oder Garagen oberirdisch nachgewiesen werden kann.
3. In den Bereichen zwischen straßenseitiger Bauline oder Baugrenze bzw. deren projizierter Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, mit Ausnahme von Einfriedigungen, Zufahrten und Stellplätzen, unzulässig. Ausnahmsweise sind Garagen mit einem Abstand von mind. 6m und Carports mit einem Abstand von mind. 3m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. (§ 9 (1) 19 BBauG)

4. Festgesetzte Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechte nach § 9 (1) 21 BBauG werden festgesetzt zu Gunsten der hierdurch erschlossenen rückwärtigen Grundstücke, der Träger der Ver- und Entsorgung und der Stadt Reinbek. Die Mindestbreite wird mit 3,20 m festgesetzt.

5. Für priv. Grünflächen wird gem. § 9 (1) 20 BBauG als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt, daß die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (ausgenommen sonstige Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO) soweit sie nach § 40 (1 „Pflege) zulässig sind ausgeschlossen sind. Veränderungen der Topographie durch Abgrabungen oder Aufhöhungen sind unzulässig.
   Als Bepflanzung sind innerhalb der privaten Grünflächen im Interesse der Erhaltung und Pflege des Landschaftsraumes Nadelbäume und -gehölze unzulässig.
   Die in der Planzeichnung innerhalb der priv. Grünflächen dargestellten Einzelbäume sind nach § 9 (1) 25b BBauG dauernd zu erhalten.

6. Pflanzgebote nach § 9 (1) 25a BBauG
   6.1 Als Einfriedigung zum öffentlichen Bereich sind nur Hecken und Strauchpflanzungen zulässig. Draht- und Holzzäune bis 1,80 m Höhe über der mittleren Höhe der zugehörigen Straßen- bzw. Wegeflächen können als Ausnahme zugelassen werden.
   6.2 Alle nach § 9 (1) 25b BBauG neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mind. 6 m² zu versehen, die als offene Vegetationsfläche oder mit wasserdurchlässigem Material anzulegen und gegen Überfahren durch Kfz zu sichern ist.
   6.3 Die nach § 9 (1) 25a BBauG zu pflanzenden Einzelbäume werden festgesetzt in den Arten Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde, Birke und Eberesche. Der Stammaufbau des zu pflanzenden Baumes muß mindestens 20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, betragen.
   Im Interesse der Erhaltung der Pflanzengesellschaft des Baum- und Strauchbestandes im Übergangsbereich von Bölle und Mühlenbach wird festgesetzt, daß nur Sträucher oder gemeine Eschen und Weidenarten gepflanzt werden dürfen.
7. Ersatzungsgebote nach § 9 (1) 25b BBauG
   7.1 Im Kronenbereich zu erhaltener Bäume und Sträucher sind Höhenveränderungen unzulässig.
   7.2 Während der gesamten Bauzeitfestsetzungszeit sind die zu erhaltenen Gehölze durch Maßnahmen gem. DIN 18920 sowie der RAS-LGV vor Schäden zu schützen.
   7.3 Zu erhaltene Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mind. 10 m² zu versehen, die als offene Vegetationsfläche oder mit wasserdurchlässigem Material anzulegen ist.
   7.4 Für als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
   7.5 Innerhalb der Baugrenzen entfallende erhaltenswerte Gehölze dürfen erst kurz vor Baubeginn gefällt werden.
8. Für die Bereiche der "Reinen Wohngebiete" nach § 3 BauNVO wird nach § 3 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.
9.
10. Ausnahmsweise ist die Errichtung von Anbauten an Gebäuden aus durchsichtigen Materialien (wintergarten) auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Tiefe von 5m zulässig, ~~sowie wurden durchsichtige Materialien nicht eingesetzt.~~ Dies gilt auch für Überschreitungen in die Bereiche der festgesetzten privaten Grünflächen (Parkanlage). § 30 (1) BBauG)

HINWEIS :
1. IN DER STADT REINBEK BESTEHT EINE "BAUMSCHUTZSATZUNG" DIE VORSCHRIFTEN SIND ENTSPRECHEND DEM JEWEILIGEN STAND IDR SATZUNG ZU BEACHTEN
2. ZUM SCHUTZ DES WALDES VOR BRANDGEFAHR SIND DIE VORSCHRIFTEN DER LANDESVERORDNUNG ZUM SCHUTZ DER WÄLDER, MOORE UND HEIDEN EINZUHALTEN.

SATZUNG DER STADT REINBEK

über den Bebauungsplan Nr. 33

GEBIET: Begrenzung südlich der Bahn-Linie Hamburg-Lübeck, westlich der Bölle (endlich im Mühlenbach) und östlich der Wohnbebauung an der Straße Fahrenkrug - Buchtallee - Gärtnerstraße/Straße und Gartenstraße - "Eschenweg und Lindenstraße Feldweg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 in der zur Zeit gültigen Fassung, sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 20.2.1986 in der zur Zeit gültigen Fassung und nach Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (Bundesgesetzblatt, Ausfertigung des Beschlusses vom 26.9.1962 und der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde) und nach (BauNVO) - Fassung des Baugesetzbuches bei der höheren Verwaltungsbehörde - Bekanntmachung vom 19.1.1977 (Bundesgesetzblatt I S. 118) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. I S. 1955) - Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BGBl. I S. 132) - und der Gemeindeordnung (GO) für das oben genannte Gebiet, bestimmt aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird satzungsgemäß

gebilligt am 26.2.1993
Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen von den Bürgern am 26.2.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Reinbek, den 26.2.1993
Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am 26.2.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und die Auslegung bestimmt.
Reinbek, den 26.2.1993
Bürgermeister

Der Bebauungsplan bestehend aus dem Text (Teil B) und der Planzeichnung (Teil A) ist von der Stadtvertretung am 26.2.1993 beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 26.2.1993 gebilligt.
Reinbek, den 26.2.1993
Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am 26.2.1993 die Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Reinbek, den 26.2.1993
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Text (Teil B) und der Planzeichnung (Teil A) ist von der Stadtvertretung am 26.2.1993 beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 26.2.1993 gebilligt.
Reinbek, den 26.2.1993
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Text (Teil B) und der Planzeichnung (Teil A) ist von der Stadtvertretung am 26.2.1993 beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 26.2.1993 gebilligt.
Reinbek, den 26.2.1993
Bürgermeister

Die zur Auslegung bestimmten Orte sind mit Schreiben vom 25.3.1993 bis 26.4.1993 (Ablauf der Frist) bekanntgemacht worden.
Reinbek, den 26.2.1993
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Text (Teil B) und der Planzeichnung (Teil A) ist vom 26.4.1993 bis 26.5.1993 (Ablauf der Frist) 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 17.3.1993 durch ortsübliche Bekanntmachung bekanntgemacht worden.
Reinbek, den 26.2.1993
Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist am 26.6.1993 durch Stadtvertretung am Satzung in Kraft getreten.
Reinbek, den 26.2.1993
Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie der Ort, wo der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 22.10.1993 durch ortsübliche Bekanntmachung bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen § 215 Abs. 2 BauGB und Verlust der Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen § 44 b Abs. 4 BauGB hingewiesen. Die Satzung ist seitdem am 22. Oktober 1993 in Kraft getreten.
Reinbek, den 19. Oktober 1993
Bürgermeister

Der Bebauungsplan bestehend aus dem Text (Teil B) und der Planzeichnung (Teil A) ist vom 19.10.1993 bis 22.10.1993 (Ablauf der Frist) 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 17.3.1993 durch ortsübliche Bekanntmachung bekanntgemacht worden.
Reinbek, den 19. Oktober 1993
Bürgermeister

Der Bebauungsplan bestehend aus dem Text (Teil B) und der Planzeichnung (Teil A) ist von der Stadtvertretung am 19.10.1993 beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 19.10.1993 gebilligt.
Reinbek, den 19. Oktober 1993
Bürgermeister

Der katasteramtliche Bestand am 19.10.1993 und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bad Oldesloe, den 9. Dez. 1993
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung der Stadt Reinbek über den Bebauungsplan Nr. 33 bestehend aus dem Text (Teil B) und der Planzeichnung (Teil A) wird hiermit ausgefertigt.
Reinbek, den 19. Oktober 1993
Bürgermeister

STADT REINBEK Bebauungsplan Nr 33

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN
RAPSACKER 12a 2400 LÜBECK 1
TEL 0451 - 878813

Planverfasser

SATZUNG
Ausfertigung