

**Stadt Reinbek**  
**Bebauungsplan Nr. 108 "Prahlsdorf"**

**Teil B -Textliche Festsetzungen -**

Stand: 27.10.2022 - Vorentwurf -

**I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Art der baulichen Nutzung**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 4 BauNVO**

1.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

**2 Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 Grundflächen baulicher Anlagen**

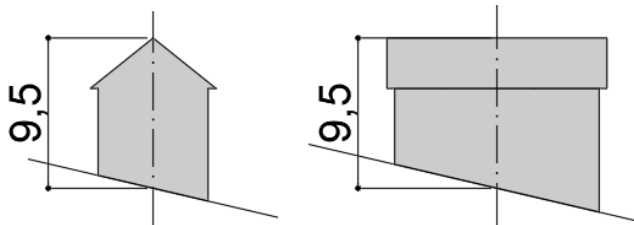
**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, und 19 BauNVO**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

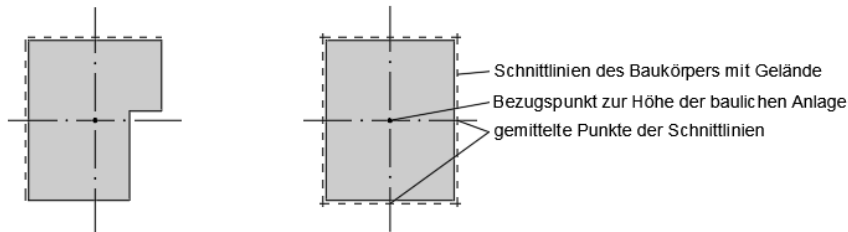
**2.2 Höhe baulicher Anlagen**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO**

2.2.1 Innerhalb des Plangebietes wird die Höhe baulicher Anlagen in Meter über dem gemittelten Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche als Höchstmaß der baulichen Anlagen festgesetzt.



Bei mehr als zwei unterschiedlich langen Gebäudeseiten sind die beiden längsten Gebäudeseiten zur Ermittlung der mittleren Schnittpunkte mit der gewachsenen Geländeoberfläche anzunehmen.



Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

- 2.2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 2,0 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.
- 2.2.3 Soweit sich ein Gebäude über mehrere Teilgebiete erstreckt, ist die Festsetzung des Teilgebietes ausschlaggebend, welches den größeren Grundflächenanteil des Gebäudes abdeckt.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

- 3.1 Innerhalb des Plangebietes sind Hausgruppen im Sinne des § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO, die aus mindestens drei auf benachbarten Grundstücken stehenden Gebäuden besteht, ausgeschlossen.
- 3.2 Innerhalb der Teilgebiete 1, 3, 5, 7, 9 und 11 (ungerade Zahlen) des Allgemeinen Wohngebietes definiert sich die abweichende Bauweise als offene Bauweise mit der Abweichung, dass die längste Gebäudeseite 20,0 m nicht überschreiten darf.
- 3.3 Innerhalb der Teilgebiete 2, 4, 6, 8, 10 und 12 (gerade Zahlen) des Allgemeinen Wohngebietes definiert sich die abweichende Bauweise als offene Bauweise mit der Abweichung, dass die längste Gebäudeseite 16,0 m nicht überschreiten darf.
- 3.4 Soweit sich ein Gebäude über mehrere Teilgebiete erstreckt, ist die Festsetzung des Teilgebietes ausschlaggebend, welches den größeren Grundflächenanteil des Gebäudes abdeckt.
- 3.5 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone am Hauptgebäude um maximal 1,5 m überschritten werden.

### **4 Mindestgrundstücksgröße § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB**

- 4.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

- 4.2 Ausgenommen von der Mindestgrundstücksgröße sind die Flurstücke Nr. 134/1 und 134/2, 187/1 und 187/2, 188, 1006, 1022 und 1031 der Flur 3 auf der Gemarkung Reinbek.

## **5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

- 5.1 Innerhalb der Teilgebiete 1, 3, 5, 7, 9 und 11 (ungerade Zahlen) des Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude bis zu vier Wohnungen zulässig.
- 5.2 Innerhalb der Teilgebiete 2, 4, 6, 8, 10 und 12 (gerade Zahlen) des Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude bis zu zwei Wohnungen zulässig.
- 5.3 Soweit sich ein Gebäude über mehrere Teilgebiete erstreckt, ist die Festsetzung des Teilgebietes ausschlaggebend, welches den größeren Grundflächenanteil des Gebäudes abdeckt.

## **6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO**

Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen - mit Ausnahme von Müllboxen, Einfriedungen sowie Zugängen und Zufahrten zu den Grundstücken und offene Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **7 Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist das auf den Grundstücken anfallende, nicht verdunstete und nicht verwendete Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist zulässig.

## **8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB**

- 8.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 8.2 Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

- 8.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert  $< 0,7$  (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 8.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) mit einer maximalen Neigung bis 15 Grad sind mit Ausnahme der Flächen für technischer Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.
- 8.5 Die Dächer von unterirdischen Stellplätzen und -anlagen (Tiefgaragen) sind mit Ausnahme von den überbauten Bereichen, Zuwegungen, Fahrradstellplätzen, Spielplatzflächen sowie Terrassen mit einer vegetationsfähigen Überdeckung von mindestens 50 cm herzustellen und zu begrünen.
- 8.6 Die in der Planzeichnung festgesetzten und gesetzlich geschützten Knicks (K) sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Knicks sind gemäß den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und der Biotopverordnung zu pflegen.
- 8.7 Gegenüber den zum Erhalt festgesetzten gesetzlich geschützten Knicks ist ein vorgelagerter Schutzbereich in einer Breite von 3,0 m, gemessen ab der Vorderkante des Wallfußes des Knicks, von gärtnerischer oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.

Der Schutzbereich ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 01. Juli des Jahres zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) und auf Dauer zu erhalten.

## **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**

#### **1 Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H**

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz- oder Holzfassaden in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farben sowie in den arteigenen Farben des Materials (z.B. Holz) zulässig.
- 1.2 Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 20 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.
- 1.3 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 15,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

## **2 Dachform und -gestaltung** **§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H**

- 2.1 Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigungen von 35° bis 50° sowie begrünte Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.
- 2.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Neigung bis 15 Grad sind mit Ausnahme der Flächen für technischer Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.
- 2.3 Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.
- 2.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung muss bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 35° bis 50° der Dachneigung entsprechen.
- 2.5 Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
- 2.6 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 15,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen von Hauptgebäuden.

## **3 Einfriedungen** **§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO S-H**

- 3.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als standortheimische Laubhecken zulässig. Zäune sind an der Straßenseite nur in Verbindung mit einer Laubhecke und einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Eine Kombination von Hecken und Zäunen ist möglich, wenn Zäune auf der zur öffentlichen Fläche abgewandten Seite errichtet werden.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

- 3.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind umlaufend zulässig.
- 3.3 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/Balkontrennwände) sind nur im rückwärtigen, der Vorgartenfläche abgewandten Grundstücksbereich im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer Gesamtlänge von 5,0 m zulässig.
- 3.4 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab Oberkante der erschließungsmäßig vorgelegerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

## **4 Erforderliche Stellplätze** **§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.

### **III HINWEISE**

#### **1 Artenschutz**

Aus Gründen des Insekten- und Fledermausschutzes ist die Beleuchtung im Freien mit nach unten abstrahlenden LED-Beleuchtungskörpern zu versehen, deren Lichtfarbtemperatur max. 3.000 Kelvin beträgt. Es sind mono-chromatische Leuchtmittel mit einem schützenden Lichtspektrum zu verwenden.

Eine Beleuchtung der der linienhaften Knickstrukturen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Schützenstraße ist von April bis Anfang November zu vermeiden. Erforderliche Beleuchtung ist vom Gehölz weg, mit Leuchtkegel nach unten und Blendenschutz zu versehen.

#### **2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten**

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bau-phase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

#### **3 Baumschutzsatzung**

Es wird auf die auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtsverbindliche Satzung der Stadt Reinbek zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) hingewiesen.

#### **3 Denkmalschutz § 15 DSchG**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### **4 Löschwasser**

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Stadt in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasser-faches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

## **5 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen**

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Verwaltung der Stadt Reinbek, Fachbereich Stadtentwicklung, Abteilung Planung und Bauordnung, Hamburger Straße 5-7, 21465 Reinbek, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.