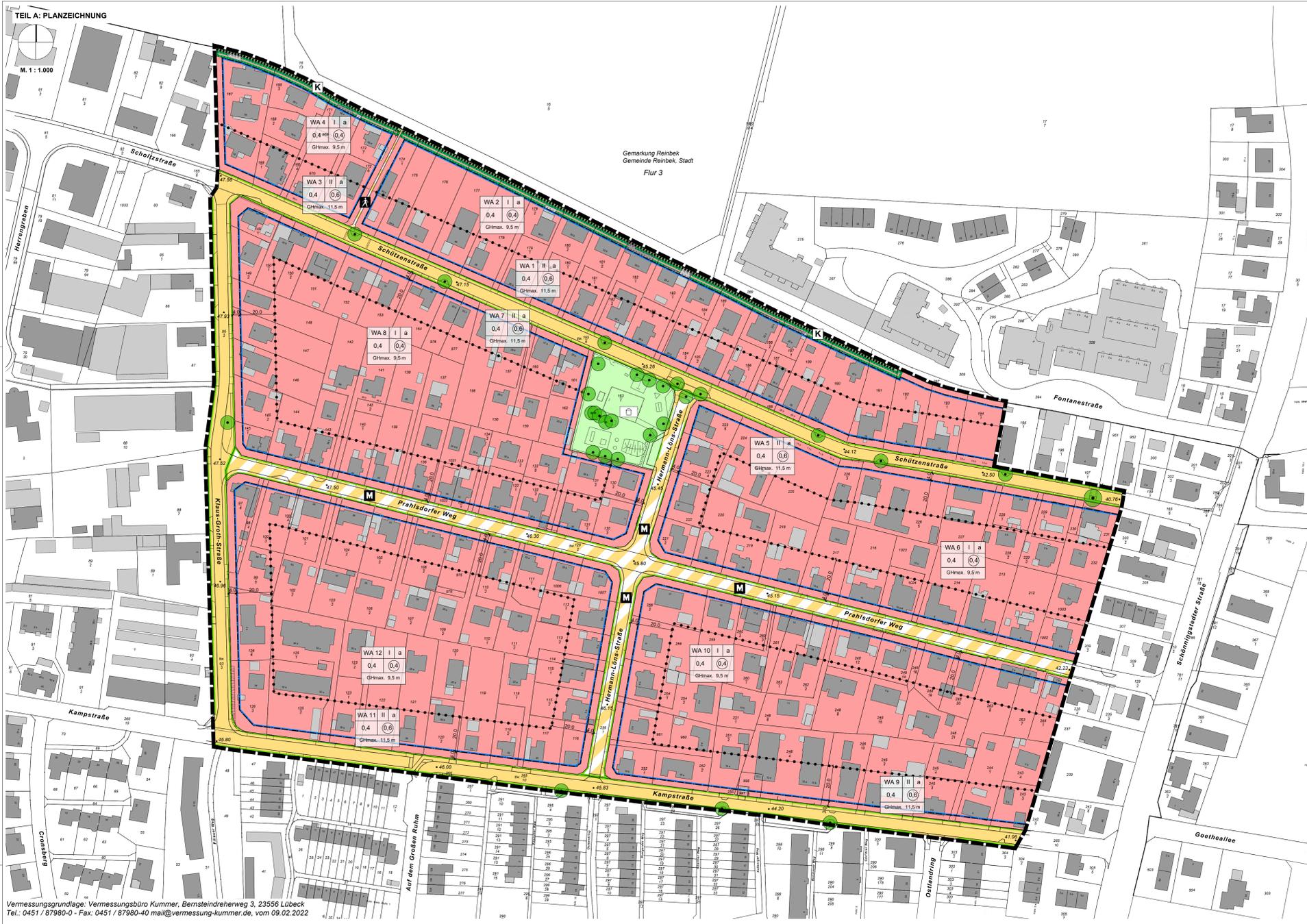


SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 108 "PRAHLSDORF"



Vermessungsgrundlage: Vermessungsbüro Kummer, Bernsteindreherweg 3, 23556 Lübeck
Tel.: 0451 / 87980-0 - Fax: 0451 / 87980-40 mail:vermessung-kummer.de, vom 09.02.2022

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenerklärung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und die Bauzeichenerklärung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I FESTSETZUNGEN		
1 Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2 Maß der baulichen Nutzung		
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16-20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
0,4	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
GHmax 9,5 m	Zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt	§ 20 BauNVO § 18 BauNVO
3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen		
Baugrenze	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
a	abgewichene Bauweise	§ 22 BauNVO
4 Verkehrsflächen		
Strassenverkehrsfläche	Strassenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie	
M	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
A	Zweckbestimmungen:	
M	Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen	
A	Fußweg	
5 Grünflächen		
Grünfläche	öffentliche/private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmungen:	Zweckbestimmungen:	
S	Spielplatz	
6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
7 Sonstige Planzeichen		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 108	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 108	§ 9 Abs. 7 BauGB
II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
K	Vorhandener gesetzlich geschützter Knick	§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG
III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
Flurstücksgrenze	vorhandene Flurstücksgrenze	
Flurstücknummer	vorhandene Flurstücknummer	
Flurstücknummer	vorhandene Gebäude	
+45,63	vorhandene Geländehöhe	

VERFAHENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ...
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in der Bergedorfer Zeitung - Reinbeker Zeitung öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter 'www...' in Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Reinbek, den ...
Bürgermeister (Warmer)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude innerhalb des Planungsbereiches, mit Stand vom ... in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Lübeck, den ...
öffentl. best. Verm.-Ing. (Kummer)
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Reinbek, den ...
Bürgermeister (Warmer)
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Reinbek, den ...
Bürgermeister (Warmer)
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Reinbek, den ...
Bürgermeister (Warmer)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertiefung 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 ... in Kraft getreten.
Reinbek, den ...
Bürgermeister (Warmer)

TEIL B - TEXT

I PLANRECHTLICHE 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 18 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 Schmittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche als Höchstmaß der baulichen Anlagen festgesetzt.

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 Dachfläche 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 abgewichene 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 abgewichene 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 m² festgesetzt.

4.2 Ausgenommen von der Mindestgrundstücksgröße sind die Flurstücke Nr. 1341 und 1342, 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 5 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) 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.

II BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

1 Gestaltung baulicher Anlagen

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

1.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verbundmauerwerk-, Putz- oder Hoffassaden in roten, rotbraunen, braunen, grauen und weißen Farben sowie in den artemischen 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 m² 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 Dachneigung von 35° bis 50° sowie begrünte Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.

2.2 Flachdächer und fachgeneigte Dächer mit einer maximalen Neigung bis 15 Grad sind mit Ausnahme der Flächen für technischer Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.

2.3 Hochtragende Dachdeckungsmaterialien (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 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

3 Einfriedungen

§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO S-H

3.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als standortübliche 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 öffentlichen Fläche abgewandten Seite errichtet werden.

Als Vorganen gilt die Fläche zwischen der erschließungseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

3.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind unzulässig zulässig.

3.3 Blickdichte Sichtschutzanlagen (Terrassen-/Balkontrennwände) sind nur im rückwärtigen, der Vorganfläche 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 vorgelagerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

III HINWEISE

1 Artenschutz

Als Gründen des Insekten- und Fledermausausschutzes ist die Beleuchtung im Freien mit nach unten abstrahlenden LED-Beleuchtungsanlagen zu verstehen, deren Lichttemperatur 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 Leuchtmittel nach unten und Blendschutz zu versehen.

2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Gehölzsträucher und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18200 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

3 Baumschutzsatzung

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

4 Denkmalschutz § 16 DSchG

Vier Kulturdenkmale entdecken oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerinnen oder den Eigentümer und die Besitzerinnen oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem die Denkmale liegen, und für die Leiterinnen 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 Denkmalbehörde.

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

5 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 DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 531 und W 400. Die erforderliche Löschwasserleistung beträgt 46 m³ für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

Sind in dem Gebiet welche Bedrohungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwasserleistung von 96 cm³ für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzustellen.

6 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Richtlinien und Richtlinien können bei der Verwaltung der Stadt Reinbek, Fachbereich Stadtentwicklung, Abteilung Planung und Bauordnung, Hamburger Straße 5-7, 21405 Reinbek, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Satzung der Stadt Reinbek über den Bebauungsplan Nr. 108

für das Gebiet westlich der Schöningstedter Straße (L222), östlich der Klaus-Groth-Straße, nördlich und südlich der Schützenstraße und nördlich der Kampstraße in der Stadt Reinbek

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Planbearbeitung: PROKOM

Planungsstand: 09.02.2022

27.10.2022