



Übersichtsplan M 1: 25 000



## SATZUNG DER STADT REINBEK

### ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 "NÖRDLICHE STADTMITTE" BEREICH SÜDLICH KIRCHENALLEE

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB  
mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO SH

Datum: Fassung vom 17.04.2024

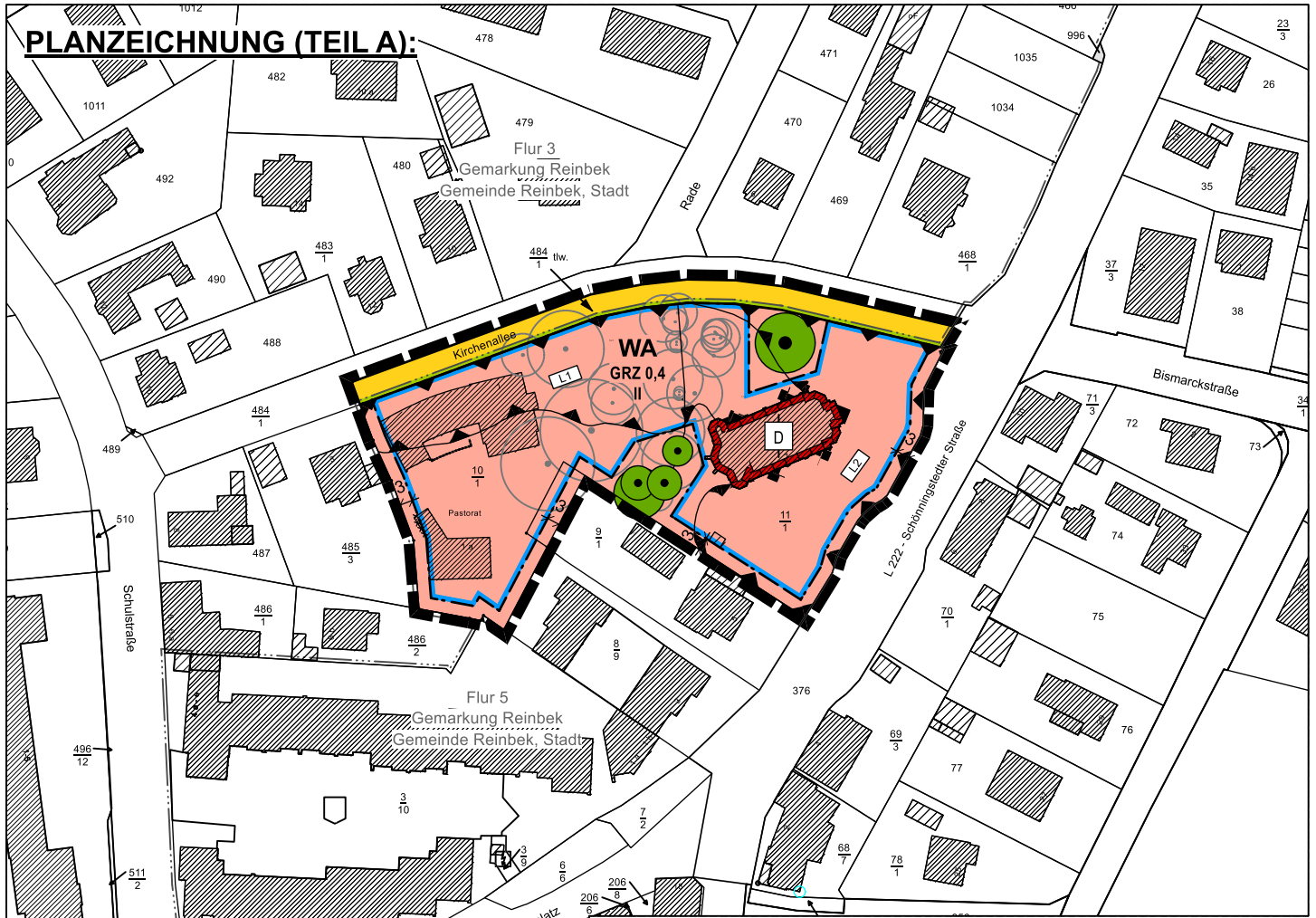
Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und  
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Planungsbüro: **Evers & Partner** | **Stadt  
Planer**

Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg

# BEBAUUNGSPLAN NR. 3 - 2. ÄNDERUNG

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):



## NEBENZEICHNUNG:

maßgebliche Außenlärmpegel (mALP) in dB(A) gemäß DIN 4109  
(siehe textl. Festsetzung Nr. 4.1)



Maßstab 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

# ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen: Erläuterung:

## I. FESTSETZUNGEN:


### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 4 BauNVO)

 Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 16 BauNVO)


GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

 Baugrenze

### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)


 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

### 4. Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

 Erhaltung von Einzelbäumen

### 5. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen: Erläuterung:



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 4 BauGB)



nähere Bestimmungen der Nutzungseinschränkungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 4.2 und 4.3)

## II.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:



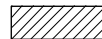
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

## III.

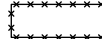
### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE:



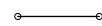
Vorhandene Hauptebäude



Vorhandene Nebengebäude



zukünftig entfallend



Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B.  $\frac{27}{1}$

Flurstücksbezeichnung



Bemaßung in Metern



Vorhandene Bäume

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):**

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 BauNVO)**
  - 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
  - 2.1 Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Wasserhaushalt und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**
  - 3.1. Stellplatzanlagen und deren Zuwegungen sowie Wege und Feuerwehrezufahrten sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als Pflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Decke oder Rasengittersteinen, herzustellen.
  - 3.2. Alle zeichnerisch festgesetzten Bäume im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist auf dem gleichen Grundstück ein neues Exemplar derselben Art mit einem Stammumfang von mind. 20 cm mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - 3.3. Im Plangebiet sind vor Baubeginn insgesamt 4 Fledermauskästen fachgerecht und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- 4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - 4.1 Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ist entsprechend der in der Nebenkarte dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 auszubilden.
  - 4.2 Für die Gebäude innerhalb der Gebiete mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 62 dB(A) (L1) sind besonders schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Gebäudeseite auszurichten. Ausnahmsweise kann eine Anordnung zur lärmzugewandten Gebäudeseite zugelassen werden, wenn die Fenster dieser Räume mit schallgedämmten Lüftungen ausgestattet werden oder der notwendige hygienische Luftwechsel auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird.
  - 4.3 Die Außenwohnbereiche für die Gebäude mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 65 dB(A) (L2) sind vorzugsweise an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Bei mehreren Außenwohnbereichen gilt dies zumindest für einen Außenwohnbereich.
  - 4.4 Von den vorgenannten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, soweit im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO Schleswig-Holstein)

- 5.1. Die Hauptdachflächen sind nur in den Farben Rot bis Rotbraun, Anthrazit bis Schwarz und Braun sowie ausschließlich aus Ton, Naturschiefer, Beton und Metall zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig sofern diese mit einer mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht versehen und extensiv begrünt werden. Dacheindeckungen aus Ton, Naturschiefer oder Beton dürfen nicht glänzend und nicht hochglänzend ausgeführt werden. Dacheindeckungen aus Metall sind nur zulässig, wenn beschichtete Metalleindeckungen verwendet werden, die die natürliche Farbe des Metalls erhalten, nicht glänzend und nicht hochglänzend sind und den vorgenannten Farbspektren entsprechen.
- 5.2. Die Vorschriften unter Nr. 5.1 gelten nur für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer), Terrassenüberdachungen, Wintergärten, überdachte Stellplätze und Garagen i.S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.
- 5.3. Dächer von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (mit einer Neigung bis 20 Grad) auszubilden und dauerhaft extensiv zu begrünen. Der ergänzende Einsatz von Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarkollektoren) bleibt davon unberührt.

### 6. Gestaltung der Einfriedungen und Plätze für Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO Schleswig-Holstein)

- 6.1. Einfriedigungen der Gärten zum öffentlichen Raum sind nur aus einer lebenden Laubholzhecke sowie als offene Holz- und Metallzäune oder als Natursteinmauer mit oder ohne Kleinbepflanzung mit einer maximalen Höhe von 1,40 m vorzusehen. Flecht- und Motivfolien sind unzulässig. Eingangspforten und Zufahrtstore dürfen 1,40 m Höhe nicht überschreiten.
- 6.2. Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke durch Hecken abzuschirmen oder in Gebäudeteile (Garage, Carport, Wohngebäude etc.) einzubeziehen.

## III. HINWEISE

### 1. Archäologie

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Entsprechend ist im Rahmen der Bauausführung bei Erdeingriffen eine archäologische Baubegleitung durchzuführen.

### 2. Denkmalschutz

Hinweis gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein: 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.

### **III. HINWEISE**

#### **3. Kampfmittel**

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sowie in der unmittelbaren Umgebung sind keine Hinweise auf Kampfmittel bekannt bzw. festzustellen. Es ist jedoch auch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst direkt zu benachrichtigen.

#### **4. Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

#### **5. Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote**

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte von Hecken, Gebüschen und anderen Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder ausnahmsweise zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG). Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Fledermäusen ist für die Fällung ein verlängerte Ausschlussfrist bis Ende Oktober zu beachten. Bauarbeiten am Gebäude sind außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. zu beginnen. Durch einen Nachweis des Fehlens von Nestern ggf. i.V. m. rechtzeitiger Vergrämung kann diese Frist vermindert werden.

Außerhalb des Zeitraumes 01.12. bis 28.02. ist vor Fällung durch eine Besatzkontrolle der Bäume ein aktueller Besatz durch artenschutzrechtlich relevante Arten erneut auszuschließen.

#### **6. Baumschutz**

Zur Vermeidung von Schäden im Zuge der Bauplanung und der -ausführung ist die Einhaltung von Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen zu achten. Die zu erhaltenden Bäume sind zum Schutz gegen mechanische Schäden im Rahmen des Baustellenbetriebs (Beschädigung der Rinde, der Krone, Quetschungen der Wurzeln usw.) durch Baufahrzeuge und sonstige Bauvorgänge durch einen ca. 2 m hohen ortsfesten Zaun gem. RAS-LP 4 einzuzäunen. Die Zäune umfassen den gesamten Wurzelbereich, d.h. sie werden im Abstand Kronentraufe + ca. 1,5 m zu allen Seiten der Baustelle errichtet und bleiben für die gesamte Zeit des Baustellenbetriebes stehen. Auch das Ablagern von Boden, Baustoffen, Container und Maschinen ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Die Herstellung der Baustelleneinrichtungsfläche geschieht außerhalb der Wurzelbereiche der Bäume. Die DIN 18920 ist zu beachten.

Im Zuge der Planumsetzung ist eine dendrologische Baubegleitung durchzuführen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek ist zu beachten.

#### **7. Ausschluss von Schottergärten**

Die nicht überbauten Flächen sind gemäß § 8 LBO Schleswig-Holstein wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (die Anlage von Schotter- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig), soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen.

#### **8. Einsicht in Regelwerke**

Die Technischen Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung zur Bebauungsplanänderung Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dieser Bebauungsplanänderung in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig im Rathaus der Stadt Reinbek, Abteilung Planung und Bauordnung, Hamburger Straße 5-7, 21465 Reinbek) zu den Öffnungszeiten des Amtes zur Einsicht bereit.

# VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung am 20. Mai 2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Reinbek, den .....

Stadt Reinbek

(Siegelabdruck)

.....  
(Bürgermeister Björn Warmer)

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Reinbek, den .....

(Siegelabdruck)

.....  
(Bürgermeister Björn Warmer)

## **VERFAHRENSVERMERKE:**

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Reinbek, den .....

Stadt Reinbek

(Siegelabdruck)

.....  
(Bürgermeister Björn Warmer)

10. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht 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..... in Kraft getreten.

Reinbek, den .....

Stadt Reinbek

(Siegelabdruck)

.....  
(Bürgermeister Björn Warmer)

## **PRÄAMBEL:**

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) in der Fassung vom 06.12.2021 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom \_\_\_\_ folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "nördliche Stadtmitte" für den Bereich südlich Kirchenallee, bestehend aus den Flurstücken 10/1, 11/1 (Flur 5, Gemarkung Reinbek) und 84/1 tlw. (Flur 3, Gemarkung Reinbek), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: