

PLANZEICHNUNG

-TEIL A-



M. 1 : 1000

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE
WA 1	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
0,3	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
FH max. 8,00 m	Höchstzulässige Firsthöhe in Metern (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
TH max. 4,00 m	Höchstzulässige Traufhöhe in Metern (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
	Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
	Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
	Flächen für Versorgungsanlagen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
	Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
	private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	zu erhaltende Einzelbäume mit Nachpflanzgebot (Textteil B: Nr. 6.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
	Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE
	7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung, (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO) (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
II) NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	
	Naturdenkmal gemäß § 17 Abs. 1 LNatSchG i. V. m. § 28 Abs. 1 BNatSchG
	Grenzlinie des Waldabstandstreifens gemäß § 24 WaldG
III) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:	
	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
	Bauliche Anlagen, Nebenanlagen
	Sichtdreieck
	vorhandene Gliederung der Straßenverkehrsfläche
PRÄAMBEL: Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 106 der Stadt Reinbek „nördliche Lohrbrügger Straße“ für das Gebiet, das begrenzt wird im Norden durch die Hamburger Straße, im Süden durch die südliche Grenze der Bebauung Hamburger Straße 69 a-f und Lohrbrügger Straße 3 a+b bis 9 und im Westen durch die westliche Grenze der Bebauung Lohrbrügger Straße 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.	

TEXT -TEIL B-

I. **Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. Baugesetzbuch**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**
In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**
 - Bezugshöhe für die festgesetzte maximale First- und Traufhöhe ist die mittlere Fahrbahnoberkante des zur Zeit der Planaufstellung bestehenden nächstgelegenen Straßenabschnittes der Erschließungsstraße.
 - Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bei asymmetrischen Dachformen ist der höchste gemessene Wert heranzuziehen.
 - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Im WA 1 gilt die abweichende Bauweise. In der Abweichenden Bauweise gilt der Grenzabstand der offenen Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.
- Garagen und Stellplätze (§ 13 BauNVO)**
Im Bereich zwischen öffentlicher Straße und Baugrenze sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden mit einer Mindestbreite von 3,25 m zu Gunsten der Eigentümer der rückwärtig zu erschließenden Grundstücke festgesetzt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 20 und 25 BauGB)**
 - Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, oder einer anderen Nutzung zuzuführen.
 - Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Im Kronenbereich der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind weitere Versiegelungen untersagt. Vorhandene Versiegelungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.
 - Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind ab einer Größe von 15 m² extensiv mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu begrünen.
 - Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.
 - Für Anlagen zur Straßenbeleuchtung sind nur niedrig montierte und nach unten strahlende Lampen mit warmweißer Leuchtmittel-Lichtfarbe und geringer Lockwirkung auf Insekten zulässig.
 - Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Fledermauswinterquartierszeit vom 01.12. bis 31.01. zulässig.
- Immissionsschutz**
 - Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Hamburger Straße zugewandten Gebäudefronten und Seitenfronten. Für abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R _{w, res}	
		Wohnräume	Bürräume 2)
	dB(A)		[dB]
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

- Ebenereidige bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) innerhalb des Plangeltungsbereiches sind bis zu einem Abstand von 56 m, gemessen von der Straßenmitte der Hamburger Straße geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.
- In den Obergeschossen sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) innerhalb des Plangeltungsbereiches bis zu einem Abstand von 72 m gemessen von der Straßenmitte der Hamburger Straße geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.
- Zum Schutz der Nachtruhe innerhalb des Plangeltungsbereiches sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

II. **Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung**

- Dachform und Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung der Anlagen muss bei Hauptgebäuden dem Neigungswinkel des Daches entsprechen.
- Schottergärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Gärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für erforderliche Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Carports, Zuwegungen, Terrassen und Müllstandplätze zulässig. Die flächige Gestaltung der Gärten mit Gesteins- oder Mineralkörnern wie z.B. Schotter oder Kies ist unzulässig.
- Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.
- Waldabstand und Brandschutz**
 - Im WA 4 ist innerhalb des Bereiches, in dem die Baugrenze in den nachrichtlich dargestellten Waldabstandstreifen hineinreicht, die Bebauung nur zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass von dem Gebäude keine Brandgefahr für den Wald ausgeht und die Bildung von Feuerbrücken nicht zu besorgen ist, und wenn von der unteren Forstbehörde bestätigt wird, dass nicht von einer von dem Wald ausgehenden Brandgefahr für das Gebäude auszugehen ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Innerhalb des im Planzeile A nachrichtlich dargestellten Mindestabstandes zum Wald gemäß § 24 WaldG im WA 4 dürfen die Gebäude nur mit harter Dacheindeckung nach DIN 4102, Teil 4 versehen werden. Feuerstätten mit festen Brennstoffen in oder an den Gebäuden sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO Schleswig-Holstein)
 - Die Fassaden sind im WA 4 mit schwerentflammaren Baustoffen wie Sichtmauerwerk oder Putz herzustellen. Tragende oder aussteifende Bauteile müssen mindestens feuerhemmend sein. Holzfassaden sind unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO Schleswig-Holstein).

III. **Hinweise**

Artenschutz
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind alle Handlungen und Arbeiten an Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden gemäß § 27a LNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, verboten.

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale
Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmälern sind die Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

Naturdenkmale
Nach der Kreisverordnung zur Sicherung von Naturdenkmälern im Kreis Stormarn vom 12. August 1987 sind die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Veränderung oder nachhaltigen Störung des Naturdenkmals oder seiner geschützten Umgebung führen können, verboten (§ 28 BNatSchG sowie § 2 Satz 1 ND-VO).

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 20.05.2020.
- Es wurde gemäß § 13 a II Nr. 1 i. V. m. § 13 II Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 I BauGB abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 I BauGB fand am 05.05.2023 als Online-Veranstaltung statt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 1.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.01.2023 bis zum 03.03.2023 während der Öffnungszeiten nach § 3 II BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.01.2023 ortsüblich in der Bergedorfer Zeitung bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, wurden gemäß § 4 II BauGB i. V. m. § 2 II BauGB am 24.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Reinbek, den

.....
Bürgermeister

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

Lübeck, den

.....
öffentl. best. Verm.-ing.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während folgenden Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) 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 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.Reinbek.de ins Internet eingestellt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 106, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinbek, den

.....
Bürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Reinbek, den

.....
Bürgermeister

- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 106 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich im Internet bekanntgemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am in der Bergedorfer Zeitung hingewiesen. 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

.....
Bürgermeister

SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DEN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 106 "NÖRDLICHE LOHRBRÜGGER STRASSE"

für das Gebiet, das wie folgt begrenzt ist:

im Norden: durch die Hamburger Straße
im Westen: die westliche Grenze der Bebauung Lohrbrügger Straße 2
im Süden: die südliche Grenze der Bebauung Hamburger Straße 69 a-f und Lohrbrügger Straße 3 a+b bis 9

2. ENTWURF
Stand: April 2024