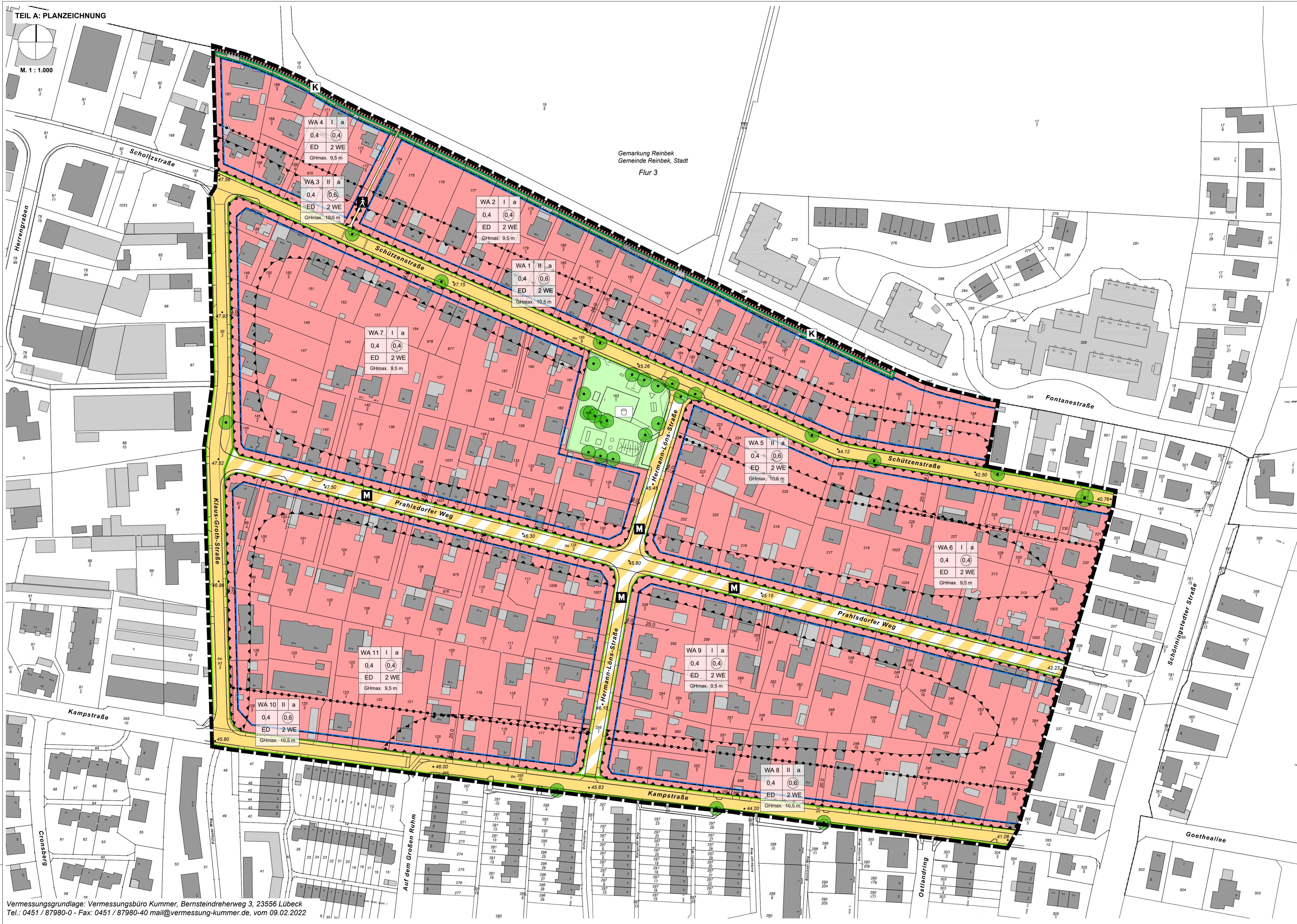


SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 108 "PRAHLSDORF"



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

TEIL B - TEXT

I PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 4 BauNVO
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
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18 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.

2.1 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO
2.1.1 Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und First (oberer Bezugspunkt) senkrecht unter dem First gemessen. Bei asymmetrischen Dachformen oder unebenen Erschließungsstraßen ist die höchste gemessene Wert heranzuziehen.
2.1.2 Soweit sich ein Gebäude über mehrere Teilgebiete erstreckt, ist die Festsetzung des Teilgebietes ausschlaggebend, bei dem der größte Grundflächenanteil des Gebäudes ablesbar ist.
2.1.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen können bei Bestandsgebäuden überschritten werden, soweit dies zur Installation von Wärmedämmungen, Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie oder sonstigen energetischen Sanierungsmaßnahmen erforderlich ist.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Einzel- und Doppelhäuser als Bauform zulässig. Hausgruppen im Sinne des § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO sind ausgeschlossen.
3.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes definiert sich die abweichende Bauweise als offene Bauweise mit der Abweichung, dass die längste Gebäudeseite 16,0 m nicht überschreiten darf. Bei Doppelhäusern ist die längste Gebäudeseite von 16,0 m für den Gesamtbaukörper, bestehend aus zwei Gebäudeteilen, anzusetzen.
Die baurechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung gelten weiterhin.

4 Mindestgründstückgröße
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
4.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Mindestgründstückgröße von 400 m² festgesetzt.
4.2 Ausgenommen von der Mindestgründstückgröße sind die Flurstücke Nr. 1341 und 1342, 1451, 1871 und 1872, 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 des Allgemeinen Wohngebietes sind je Gebäude bis zu zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Gebäudeteil eine Wohnung zulässig.
5.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Hiermit ausgenommen sind Abstellkörperlager, Einfriedungen, Zuwegungen und Zufahrten zu den Grundstücken sowie offene Stellplätze.

6 Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
6.1 Gegenüber dem zum Erhalt festgesetzten gesetzlich geschützten Knick (K) ist ein vorgelagerter Schutzbereich in einer Breite von 3,0 m, gemessen ab der Vorderkante des Wallfußes des Knicks, von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.
6.2 Flachdächer und fachgeneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) mit einer maximalen Neigung bis 15° sind mit Ausnahme der Flächen für technischer Aufbauten mit einer Substratbauhöhe von mindestens von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.
6.3 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
9.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
Die Vorgaben sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gärten, Sträucher, Kleinpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlicher vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von überlegenen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenauflages.
Wasserundurchlässige Splitterschichten wie z.B. Abdichtungen sind unzulässig.
9.2 Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsgemäßen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.
9.3 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.
9.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten und gesetzlich geschützten Knicks (K) sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

II BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LbauO M-V

1 Gestaltung baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H
1.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Mauerwerk, Klinker- oder Verblendenmauerwerk, Putz- oder Holzfassaden in rötlichen, naturtönen, bräunlichen, grauen und weißen Farben sowie in den erlegenen 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
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H
2.1 Dächer von Hauptgebäuden sind nur mit symmetrischen Sattel-, Waln- oder Mansarddach mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig.
2.2 Hochglänzende Dachziegelmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.
2.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
2.4 Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
2.5 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° sowie Flach- und fachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von < 30° zulässig. Bei über 15 m² Grundfläche sind Flach- und fachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von < 15°, mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten, extensiv zu begrünen.
3 Erforderliche Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.

III HINWEISE

1 Artenschutzrechtliche Vermeldungsmaßnahmen (Bauzeiterregelungen)
Vermeldungsmaßnahme 1 (Brutvogel der Gebötte)
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Rodungen von Gehölzen (auch Hecken in Gärten) und starke Rückschnitte von Altbäumen sind bei nicht vorliegendem Negativnachweis außerhalb der Brut- und Jungenaufzucht durchzuführen. Dies ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.
Vermeldungsmaßnahme 2 (Brutvogel der Gebötte)
Umbaumassnahmen an Gebäuden und Nebengebäuden oder deren Abriss sind bei nicht vorliegendem Negativnachweis außerhalb der Brut- und Jungenaufzucht durchzuführen. Dies ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.
Vermeldungsmaßnahme 3 (Fledermaus)
Rückbauten von Gebäuden/Gebäudeteilen mit Eignungsstrukturen für Fledermäuse sowie Rodungen von älteren Gehölzbeständen sind ohne Vorliegen eines Negativnachweises außerhalb der Sommerquartierzeit vorzunehmen. Die Eingriffe sind von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig, bei Bauarbeiten ist auch eine Winterquartierung zu prüfen.
Vermeldungsmaßnahme 4 (Erdmännchen)
Aus Gründen des Insekten- und Fledermaussschutzes ist die Beleuchtung im Freien mit nach unten abstrahlenden LED-Beleuchtungsgeräten 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 Schulzenstraße ist von April bis Anfang November zu vermeiden. Erforderliche Beleuchtung ist vom Gehölg weg, mit Leuchtblendern und Blendschutz zu versehen.

2 Altlasten
Bei den Grundstücken Prahlendorfer Weg 27 und Kampstraße 8 handelt es sich gemäß § 6 Abs. 3 LBO SdSchG um Altlasten, sogenannte Archivfälle, des Altlasteninformationssystems des Landes Schleswig-Holstein. Das bedeutet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand und aktuellen Gegebenheiten kein Gefährdungsbedarf vorliegt. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Parametern (z.B. durch eine Nutzungsänderung oder bauliche Maßnahmen) sind die Flächen neu zu bewerten.
3 Gehölzschutz während der Bauarbeiten
Bestehende Bäume, Gehölzsträucher und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18820 Schutz von Bäumen, Pflanzensubstraten und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.
4 Baumschutzsatzung
Es wird auf die auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtsverbindliche Satzung der Stadt Reinbek zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) hingewiesen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Flächennutzungsverordnung (FlächNVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

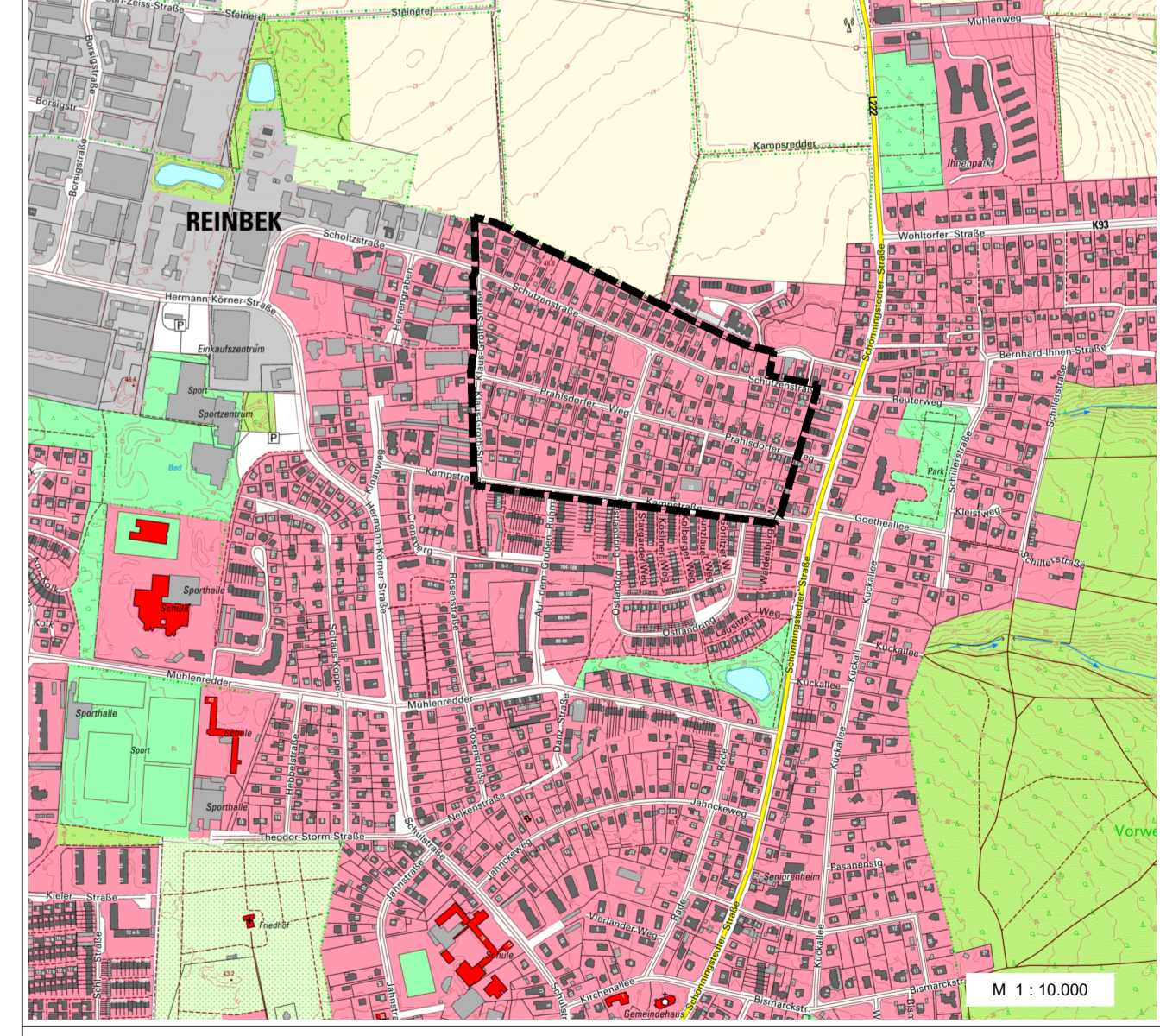
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I FESTSETZUNGEN		
1 Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung	§ 4 BauNVO
2 Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-20 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
0,4	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
GHmax 9,5 m	Zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt	§ 18 BauNVO
3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
Baugrenze	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
a	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
ED	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
2 WE		
4 Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
M	Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen	
A	Fußweg	
5 Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
	Zweckbestimmung:	
	Spielfeld	
6 Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß textlicher Festsetzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
7 Maßnahmen und 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	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
9 Sonstige Planzeichen		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 108	§ 16 Abs. 5 BauNVO § 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		
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücknummer	
	vorhandene Gebäude	
	vorhandene Geländehöhe	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ...
- Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung - Reinbeker Zeitung am ... erfolgt.
- 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..." ins 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 Pflanzungsbereiches, 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 Bebauungsplansatzung, 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 Vertretung 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 Rechtswirungen des § 4 Abs. 3 CO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.
Reinbek, den ...
Bürgermeister (Warmer)

Satzung der Stadt Reinbek über den Bebauungsplan Nr. 108

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



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Planbearbeitung	Planungsstand
Elisabeth Haseloff-Ströbe 1 22149 Lübeck haseloff@planungsamt.de	25.02.2022
Robertstraße 47 22081 Hamburg Tel.: 040 22 94 64-14 haseloff@planungsamt.de	25.03.2023
	23.03.2024