

**Stadt Reinbek**  
**Bebauungsplan Nr. 108 „Prahlsdorf“**

**Teil B -Textliche Festsetzungen -**

Stand: 15.03.2024 - Entwurf -

**I PLANUNGSRECHTLICHE 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**

**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 Als Gebäudehöhe (GH) 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 der höchste gemessene Wert heranzuziehen.

2.2.2 Soweit sich ein Gebäude über mehrere Teilgebiete erstreckt, ist die Festsetzung des Teilgebietes ausschlaggebend, welches den größeren Grundflächenanteil des Gebäudes abdeckt.

2.2.3 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 Gebäudehälften, anzusetzen.

Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung gelten weiterhin.

#### **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, 145/1, 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**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je Gebäude bis zu zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Gebäudehälfte eine Wohnung zulässig.

#### **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 sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Abfallsammelbehälter, Einfriedungen, Zuwegungen und Zufahrten zu den Grundstücken sowie offene Stellplätze.

#### **7 Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

- 7.1 Zum Schutz der Wohnnutzungen ist für Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.
- 7.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind für Neu-, Um- und Ausbauten aufgrund der Überschreitung von 49 dB(A) nachts zum Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen nachts vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schallgedämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.
- 7.3 Für Neu-, Um- und Ausbauten sind befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Dacterrassen, Balkone und Loggien bis zu einem Abstand von ca. 20 m zur Mitte der Kamp-

straße nur in geschlossener Gebäudeform oder auf der von der Kampfstraße lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten wird.

- 7.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

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

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- 8.1 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.
- 8.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) mit einer maximalen Neigung bis 15° sind mit Ausnahme der Flächen für technischer Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.

## **9 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.
- 9.2 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.

- 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 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 arteilgenen 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 Dächer von Hauptgebäuden sind nur mit symmetrischen Sattel-, Walm- oder Mansarddach mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig.
- 2.2 Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (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 flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von < 30 ° zulässig. Bei Anlagen über 15 m<sup>2</sup> Grundfläche sind Flach- und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von < 15 °, mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten, extensiv zu begrünen.

#### **3 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**

#### **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen)**

##### Vermeidungsmaßnahme 1 (Brutvögel der Gehölze)

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.

Vermeidungsmaßnahme 2 (Brutvögel der Gebäude)

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.

Vermeidungsmaßnahme 3 (Fledermäuse)

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 Bauanträgen ist auch eine Winterquartiereignung zu prüfen.

Vermeidungsmaßnahme 4 (Fledermäuse)

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.

Vermeidungsmaßnahme 5 (Haselmaus)

Die Art kommt im Sommer in den Knicks und Gehölzen vor, sofern längere zusammenhängende Strukturen mit Nahrungspflanzen, wie Hasel, Brombeere, Eichen vorkommen. Im Winter überwintert die Art im Knickwall oder Boden. Bei Eingriffen in Knick im Norden oder damit verbundenen Gehölzbestand ist zur Vermeidung der Tötung von Tieren gemäß dem Merkblatt zur Haselmaus (LLUR 2018) vorzugehen.

Vermeidungsmaßnahme 6 (Haselmaus)

Zum Schutz des Knicks im Norden ist ein Knickschutzstreifen und Erhalt der typischen heimischen Knickgehölze erforderlich. Im Falle von weitergehender Isolation von Abschnitten durch Knicklücken oder Entfernung von Knickabschnitten > 6 m Länge ist der Ausgleich über die Vorgaben des Merkblattes zur Haselmaus (LLUR 2018) zu regeln.

**CEF-Maßnahmen**

Bei späteren Eingriffen in Gebäude oder Altbaumbestand, wie z.B. an der Spielfläche, im nördlichen Knick oder bei alten Straßenbäumen gilt:

CEF-Maßnahme 1 (Fledermäuse in Gebäuden)

Für Abrissvorhaben an Gebäuden/Gebäudeteilen mit Eignungsstrukturen für Fledermäuse sind pro Gebäude mit Fledermausquartier zwei Höhlenkästen und drei selbstreinigende Spaltenkästen fachlich korrekt an Gebäuden im Bereich des Geltungsbereichs oder seiner unmittelbaren Umgebung anzubringen und jährlich zu warten.

Liegt ein Negativnachweis vor, können diese Maßnahmen entfallen.

CEF-Maßnahme 2 (Fledermäuse in Gehölzen)

Für Rodungen von älteren Bäumen sind pro entferntem Baum 2 Höhlenkästen und 3 Spaltenkästen fachlich korrekt an geeigneten Ersatzbäumen im Bereich des Geltungsbereichs oder seiner unmittelbaren Umgebung anzubringen und jährlich zu warten.

Liegt ein Negativnachweis vor, können diese Maßnahmen entfallen.

### **Weitere Regelungen und Empfehlungen für die Fauna**

Zum Schutz der Fauna sind die Rodungen von Gehölzbeständen gemäß § 34 Abs. 6 LNatSchG in der Zeit vom 1.10. – 29.2. des Jahres durchzuführen.

Bei Veränderungen an der Beleuchtung, z.B. der Straßen, werden insektenfreundliche Lampen empfohlen, die sowohl den nächtlichen Insekten als auch den Fledermäusen zu Gute kommen.

## **2 Altlasteninformationen**

Bei den Grundstücken Prahlsdorfer Weg 27 und Kampstraße 8 handelt es sich gemäß §5 Abs. 3 LBodSchG um A2-Fälle, sogenannte Archivfälle, des Altlasteninformationssystems des Landes Schleswig-Holstein. Das bedeutet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand und aktuellen Gegebenheiten kein Gefahrentatbestand 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, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen 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 Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) hingewiesen.

## **5 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.

## **6 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 Wasserfaches) 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.

## **7 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.