

SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 114 "STEMWARDE SIEDLUNG-ÖSTLICHER TEIL" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3643) sowie nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.114 "Stemwarde Siedlung-östlicher Teil", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Reinbek, den (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.08.2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der am
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
- Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 LV.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 "Stemwarde Siedlung-östlicher Teil" und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienststunden oder nach vorheriger Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

Reinbek, den (Bürgermeister)

- Es wird bescheinigt, dass alle am im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Hamburg, den (Petrick & Partner)

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Reinbek, den (Bürgermeister)

- Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 114 "Stemwarde Siedlung-östlicher Teil", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Reinbek, den (Bürgermeister)

- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom bis durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Entschaden 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)

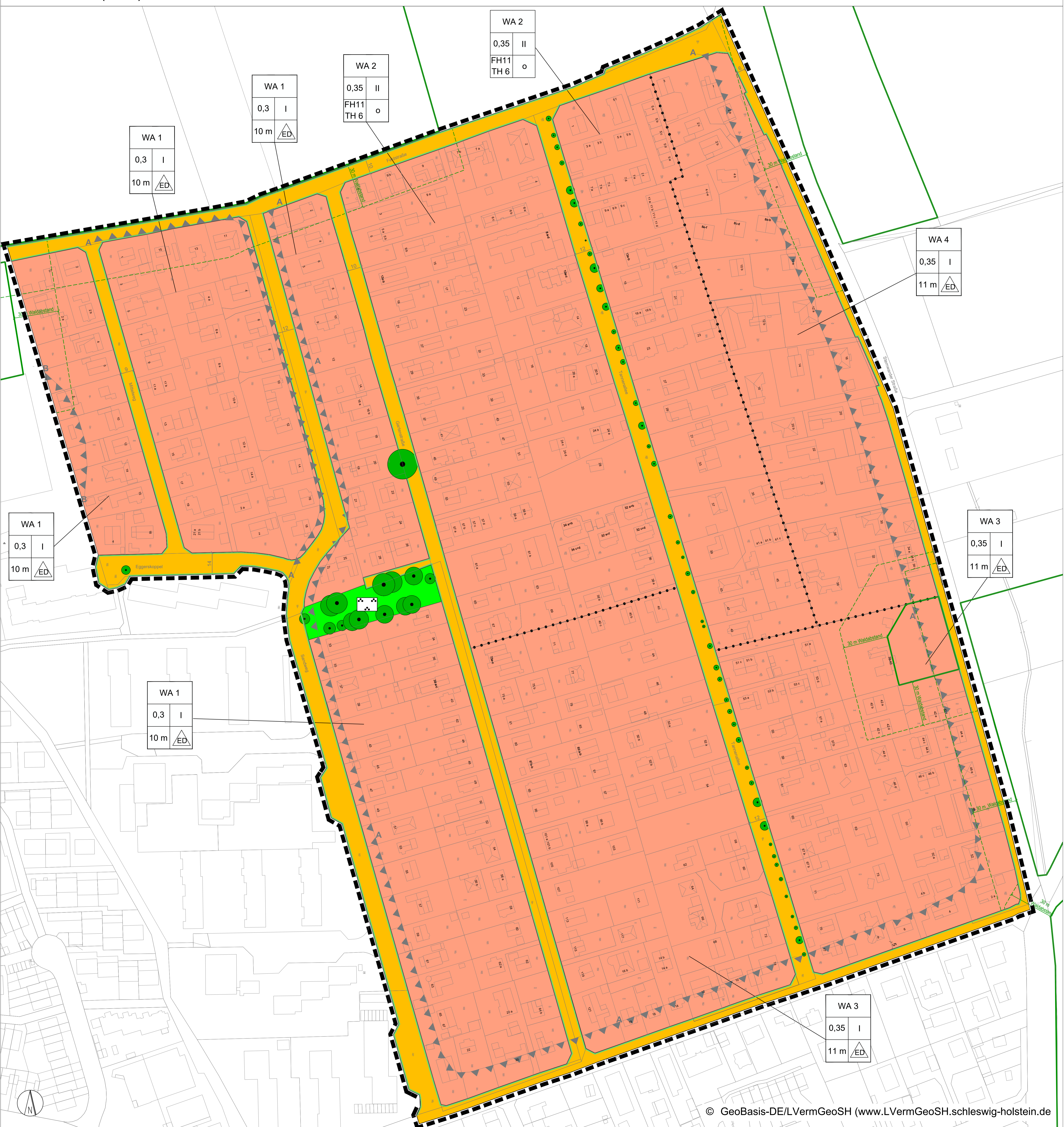
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmallee 96, 22767 Hamburg, Tel. 040 380 375 670 | mail@cck-stadplanung.de

Hamburg, den (Planverfasserin)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



M 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

10 m Höhe baulicher Anlagen in Metern (GH) als Höchstmaß (z.B.10 m) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

FH 11 maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

TH 6 maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

Bauweise, Bauformen, Baugruppen

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zu erhaltene Bäume, vgl. textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Verkehrsfächen

Straßenverkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fußweg

Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ Vollgeschoss

Höhe baulicher Anlagen Zulässige Bauweise

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; Passiver Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) mit Kennzeichnung (A oder B), vgl. textl. Festsetzungen

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücknummern, z.B. 49/33

Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern, z.B. 3

3. Nachrichtliche Übernahme

Wald gem. § 2 LWaldG SH

30 m Waldabstand gem. § 24 LWaldG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Abweichend davon sind in WA4 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 LV.m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 u. 19 BauNVO)

2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl, durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

2.2 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (Höhenbezugspunkt) ist die Oberkante der mittleren Höhe des vorgelagerten Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche des das Grundstück erschließt.

2.3 Die festgelegte Gebäudehöhe (GH) in Metern beschreibt das Maß zwischen dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

2.4 Die festgelegte Traufhöhe beschreibt das Maß zwischen der Schnittlinie von Außenwand und Dach auf der Traufseite und dem Höhenbezugspunkt. Die festgelegte Firsthöhe beschreibt das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachoberkante und dem Höhenbezugspunkt.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 In den WA 1 und WA 3 sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen zulässig. In Doppelhäusern ist höchstens eine Wohnung je Haushälfte zulässig.

3.2 In WA 2 sind in Einzelhäusern und Hausgruppen höchstens vier Wohnungen zulässig, in Doppelhäusern höchstens zwei Wohnungen je Haushälfte.

3.3 In WA 4 sind in Einzelhäusern höchstens vier Wohnungen zulässig, in Doppelhäusern höchstens zwei Wohnungen je Haushälfte.

4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

4.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltenden festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, einheimische Bäume zu ersetzen.

4.2 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von baulichen Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO und sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) i. S. d. § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 10 Grad sind vollständig mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

5. Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Planungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten 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. Die schalldämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.

5.2 Zum Schutz der Wohn- und Bürnutzungen ist im jeweiligen Baufeststellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planarischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufzuführen.

5.3 Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in Richtung der Straßen im straßenannähren Bereich der Stemwarde Straße in einem Abstand von bis zu 32 m zur Straßenmitte, des Grenzwegs in einem Abstand von 19 m zur Straßenmitte und des Sandwegs in einem Abstand von 10 m zur Straßenmitte (siehe gekennzeichnete Bereich A) sind bei Neu-, Um- und Ausbauten nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärm- und straßenabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise 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 nicht überschritten wird.

5.4 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.

5.5 In einem Abstand von 18 m zur Planungsbereichsgrenze (siehe gekennzeichnete Bereich B) sind bei Neu-, Um- und Ausbauten nur festverglaste Fenster zu schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Ausnahmsweise dürfen vorgelagert geschlossene verglaste Loggien, die akustisch wirksam auszuführen sind, vor offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen mit einer Mindesttiefe von 1 m ausgeführt werden. Die unbeheizte Loggia selbst stellt dabei keinen schutzbedürftigen Raum dar, so dass die Fenster dort zu öffnen sein dürfen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass der Beurteilungspegel aus Sportlärm den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten einhält.

5.6 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass der Beurteilungspegel aus Sportlärm den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten einhält.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 Abs. 1 LBO)

1. Dachformen, Dachneigung und Dachbegrünung

1.1 In allen allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer von Hauptgebäuden mit symmetrischen Satteln, Zelt-, Waln- oder Klippelwalmdächern mit einer Dachneigung zwischen 25 und 50 Grad herzustellen. Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung unter 25 Grad sind zulässig, wenn diese intensiv begrünt werden (Substratstärke mind. 20 cm).

1.2 Solaranlagen auf Dächern von Hauptgebäuden sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

2. Stellplätze

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen. Bei der Berechnung der Stellplatzzahl sind Bruchteile auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

3. Wasserdurchlässige Oberflächegestaltung

Eine Wasserdurchlässigkeit von Zuwegungen und Stellplätzen ist zu gewährleisten.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein müssen die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserabsaugend zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen. Die Gestaltung der Grünflächen mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserreservoir, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. die Anlage von flächigen Stein-, Kies oder Schotterbetten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen) widerspricht der vorgenannten Regelung in § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein und ist daher nicht gestattet.

Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, welche auf Kulturdenkmale (Bodenfunde) hinweisen, so ist dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Bis zum Eintreffen der Fachbehörde ist die Fundstelle zu sichern. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

2. Kampfmittelbelastung

Die Eigentümerin oder die Nutzungsberechtigte ist gem. Kampfmittelverordnung verpflichtet vor der Errichtung von baulichen Anlagen und vor Beginn von Teilarbeiten beim Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

3. Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung der Stadt Reinbek zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der jeweiligen aktuellen Fassung.

4. Abwasserbeseitigung

Es gilt die Satzung der Stadt Reinbek über die Abwasserbeseitigung (Allgemeine Abwasserbeseitigungssatzung) in der jeweiligen aktuellen Fassung.

5. Wald

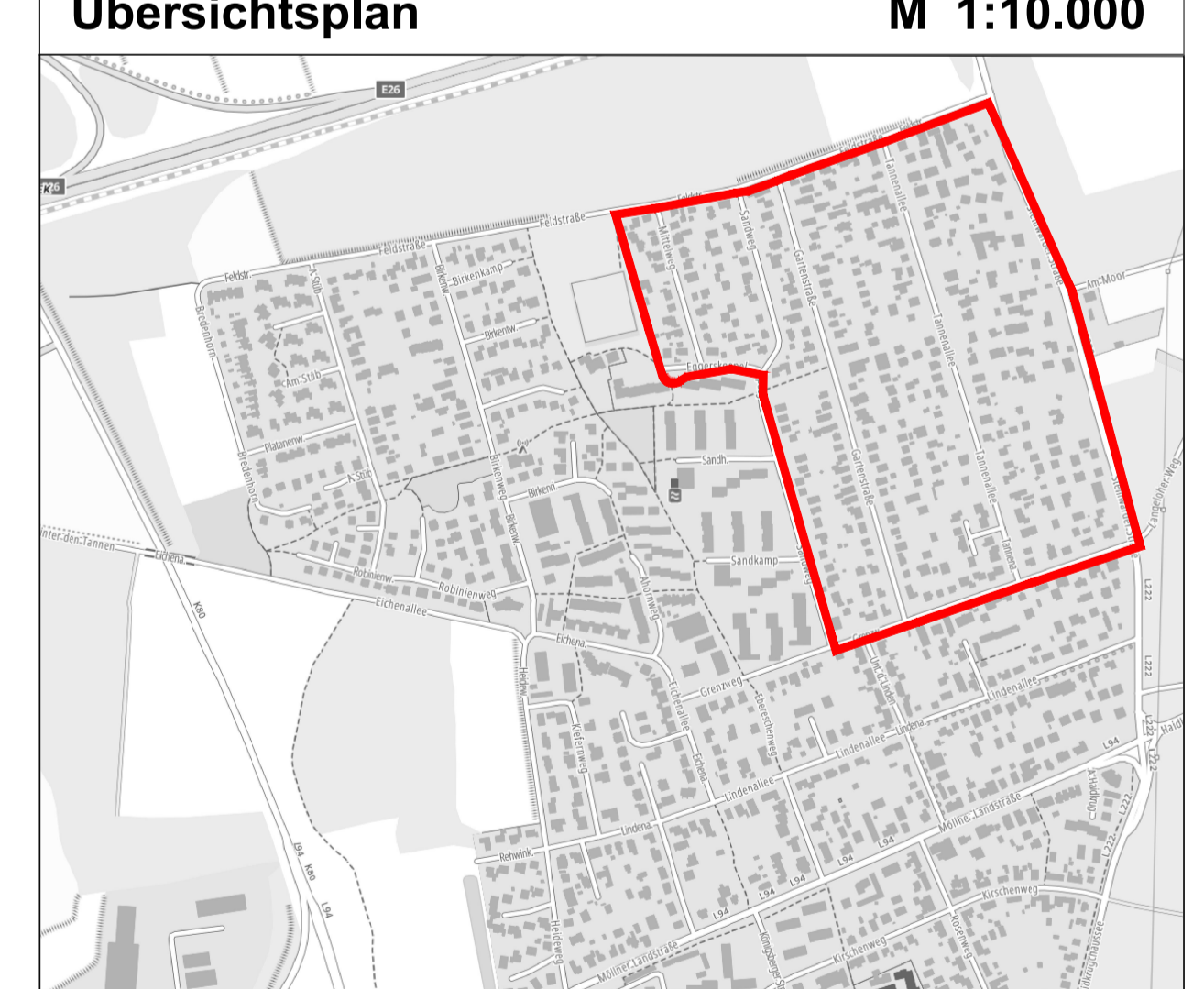
Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Waldreife wegen der besonderen Bedeutung von Waldländern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es, gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG, verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

6. Artenschutz

Gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen: Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 NatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Fledermausschutz – Kontrolle stammartiger Bäume auf Baumhöhlen und Besatz: Bäume mit Stammdurchmesser ab 0,8 m in 1 m Höhe, deren Beseitigung unumgänglich ist, sind vor der Fällung auf Baumhöhlen zu kontrollieren. Die Baumhöhlen sind durch eine für Fledermäuse sachverständige Person mittels Endoskop auf Fledermaus-Besatz zu prüfen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Bei Nichtbesatz ist die Höhle bzw. sind die Höhlen zu verschließen, um das Einwandern von Fledermäusen zu unterbinden. Wenn keine von Fledermäusen genutzten Baumhöhlen vorhanden sind, kann die Baumfällung durchgeführt werden. Falls von Fledermäusen genutzte Baumhöhlen vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung begonnen werden soll, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Stormarn über das weitere Vorgehen erforderlich.

Übersichtsplan M 1:10.000



Stadt Reinbek

Stadtteil Neuschönningstedt - Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 114

"Stemwarde Siedlung-östlicher Teil"

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf Maßstab 1:1000

Stadt Reinbek Fachbereich Stadtentwicklung Hamburger Straße 5-7 21465 Reinbek Stand: Mai 2025

cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh Palmallee 96, 22767 Hamburg Tel. 040 380375670