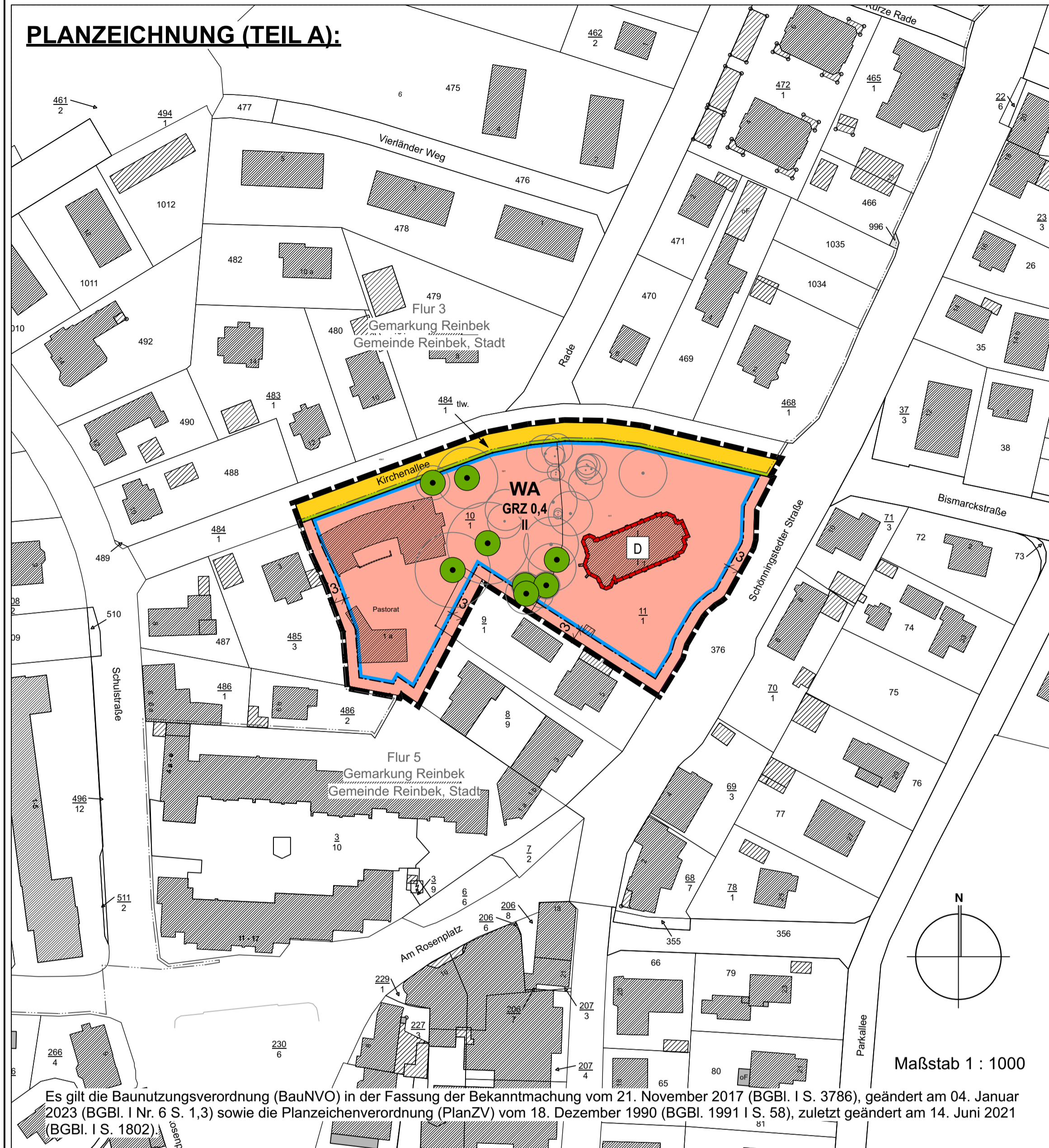


BEBAUUNGSPLAN NR. 3 - 2. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG

- Planzeichen: Erläuterung:
- I. FESTSETZUNGEN:**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 4 BauNVO)**
- WA** 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)

ZEICHENERKLÄRUNG

- Planzeichen: Erläuterung:
- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:**
- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE:**
- Vorhandene Hauptgebäude
- ▨** Vorhandene Nebengebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- z.B. 27/1** Flurstücksbezeichnung
- 6.5** 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 Feuerwehruzufahrten sind in luft- und wasserundurchlässiger Bauweise, z.B. als Pflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Decke oder Rasengittersteinen, herzustellen. 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.
- 3.2. Im Plangebiet sind vor Baubeginn insgesamt 4 Fledermauskästen fachgerecht und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO Schleswig-Holstein)**
- 4.1. 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.
- 4.2. Die Vorschriften unter Nr. 4.1 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.
- 4.3. 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.
- 5. Gestaltung der Einfriedungen und Plätze für Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO Schleswig-Holstein)**
- 5.1. Einfriedigungen der Gärten zum öffentlichen Raum sind nur aus einer lebenden Laubholzhecke mit einer maximalen Höhe von 1,40 m vorzusehen. Zäune sind nur in Kombination mit einer Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,40 m auf der straßenabgewandten Grundstückseite zulässig. Eingangsporten und Zufahrtstore dürfen 1,40 m Höhe nicht überschreiten.
- 5.2. Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke durch Hecken abzuschirmen oder in Gebäudeteile (Garage, Carport, Wohngebäude etc.) einzubeziehen.

III. HINWEISE

- 1. Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale**
- 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.
- 2. 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 Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst direkt zu benachrichtigen.
- 3. 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.

- 4. 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 Abschlussfrist 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.

- 5. Baumschutz**
- Im Zuge der Bauarbeiten sind in einigen Abschnitten Arbeiten im Kronenraumbereich von Einzelbäumen und Baumgruppen unvermeidlich. Um Schäden an den vorhandenen Gehölzen zu vermeiden, ist der Bodenabtrag und Bodenauftrag im Kronenbereich der Bäume zu vermeiden. Unmittelbar am Baubereich angrenzende Bäume sind im Bereich der Baumtraufe mit einem ortsfesten Zaun zu schützen. Das Abstellen von Baufahrzeugen sowie das Lagern von Baustoffen und der Bodenabtrag und Bodenauftrag im Kronenraumbereich der Bäume ist nicht zulässig. Für alle zu erhaltenden Bäume sind vor Baubeginn die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 festzulegen und in der Örtlichkeit umzusetzen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek ist zu beachten.

- 6. 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.

- 7. 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)

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

10. (Siegelabdruck) (Bürgermeister Björn Warmer)

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 § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) in der Fassung vom 22.01.2009 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 th. (Flur 3, Gemarkung Reinbek), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



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 13.04.2023

Verfahrensstand: - Vorentwurf - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Planungsbüro: **Evers & Partner** | **Stadtplaner** Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH Ferdinand-Beit-Straße 7b 20099 Hamburg