

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

1.2 In WA1 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.

1.3 Im WA 1 ist das oberste Geschoss gegenüber der Südfassade auf einer Länge von mindestens 2/3 des darunterliegenden Geschosses sowie gegenüber der Westfassade um mindestens 1,5 m zurückzusetzen.

1.4 Im WA 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch erforderliche Aufbauten wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Belüftungsanlagen und Solaranlagen bis zu 1,5 m zulässig. Aufbauten sind mindestens 3 m vom Dachrand der westlichen, südlichen und östlichen Gebäudeseite zurückzusetzen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.5 Im WA 1 ist eine Überschreitung der Baugrenzen ausschließlich durch Terrassen um bis zu 2 m zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.6 In den allgemeinen Wohngebieten sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig. Geringfügige Abweichungen von der Lage und Größe der Stellplätze und Tiefgaragen können zugelassen werden, sofern dadurch kein zusätzlicher Eingriff in den Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume entsteht. Weitere Stellplätze sind nur in Tiefgaragen außerhalb des Wurzelbereichs (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume zulässig. Die Oberkante von Tiefgaragen muss vollständig unter Gelände liegen. Garagen und Carports sind unzulässig.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7 Die private Grünfläche ist von Bebauung freizuhalten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.8 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm). Der Wurzelbereich (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) dieser Bäume ist außerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage von Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen freizuhalten.

- 1.9 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Lagerbetrieb freizuhalten. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.
- 1.10 Im WA 2 ist je sieben Stellplätze ein großkroniger, heimischer Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
- 1.11 In den allgemeinen Wohngebieten sind Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
- 1.12 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Feldgehölzen (gem. Pflanzliste) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig so zu ersetzen, dass der Charakter einer geschlossenen Heckenpflanzung gewahrt bleibt. Die gekennzeichnete Fläche ist von Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen, jeglichem Lagerbetrieb sowie Leitungen freizuhalten.

Pflanzliste (Qualität 1x verpflanzt, 50-80 cm hoch)

- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Stechpalme (*Ilex sp.*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

- 1.13 Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind in voller Höhe dauerhaft durch Kletter- oder Rankpflanzen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke (gem. Pflanzliste) einzugrünen. Alternativ sind auch Holzkonstruktionen mit Gründach zulässig.

Pflanzliste Schling- und Kletterpflanzen:

- Waldrebe (*Clematis* in Arten und Sorten)
- Efeu, selbstklimmend (*Hedera helix*)
- Jelängerjelieber (*Lonicera caprifolium*)
- Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)
- Wilder Wein, selbstklimmend (*Parthenocissus tricuspidata*, *Veitchii*)
- Schling-Knöterich (*Polygonum aubertii*)
- Kletter-Hortensie (*Hydrangea anomala petiolaris*)
- Kletterrosen i.S.

Pflanzliste Heckenanpflanzungen:

Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm, 3-4 Pflanzen pro m

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

1.14 Zur Beleuchtung der Wege, Stellplätze und Außenflächen im Bereich der Gebäude und an Straßen ist nur die Verwendung von monochromatisch abstrahlenden Leuchten zulässig.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.15 Im Lärmpegelbereich (LPB) III nach DIN 4109 (Fassung 1989) sind Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) zum Schutz der Nachtruhe mit schallgedämmten Raumlüftungsanlagen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.

1.16 Im Lärmpegelbereich (LBP) III nach DIN 4109 (Fassung 1989) sind Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) an der Westfassade unzulässig. Im Einzelfall können Außenwohnbereiche zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass ein Pegel von 55 dB (A) am Tag nicht überschritten wird. Eine Dachterrasse ist im dritten Obergeschoss zulässig, wenn diese umlaufend mit einer vollständig geschlossenen Brüstung von mindestens 1,40 m Höhe hergestellt wird.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Landesbauordnung (LBO)

Dächer

2.1 Dachabschlüsse von Voll- und Staffelgeschossen sind umlaufend mit einer Attika auszubilden.

2.2 Für die Dacheindeckung auf geneigten Dächern dürfen nur Materialien in den Farben Rot bis Braun oder Anthrazit verwendet werden. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

2.3 Dachbegrünung und Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen auf geneigten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

Fassaden

2.4 Für die äußere Gestalt der baulichen Anlage und Nebenanlagen ist Verblendmauerwerk oder Putz in den Farben Rot bis Braun zu verwenden. Untergeordnet, d.h. an Teilflächen bis zu 30 % der Fassadenfläche je Fassade, sind auch andere Materialien zulässig.

2.5 Balkone dürfen gegenüber der Gebäudefassade maximal 1 m hervortreten. Balkonbrüstungen an der westlichen, südlichen und östlichen Gebäudeseite sind zu mindestens 70 % der Ansichtshöhe blickundurchlässig auszubilden. Für die äußere Gestalt der Balkone ist Verblendmauerwerk oder Putz in den Farben Rot bis Braun oder Grau oder Sichtbeton zu verwenden.

2.6 Rollladenkästen und Parabolantennen („Satellitenschüsseln“) dürfen an von der Berliner Straße aus einsehbaren Fassaden nicht sichtbar sein. Rollladenkästen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in die Fassade als gestalterisches Element eingepasst sind oder die notwendigen baulichen Eingriffe in die Fassade einen unzumutbaren Aufwand erfordern.

Grundstückseinfriedungen

- 2.7 Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind heimische, standortgerechte Hecken und Einfriedungen aus Holz- und Stahlelementen zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,20 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Zäune müssen lichtdurchlässig sein.
- 2.8 Hecken und Zäune dürfen nicht im Wurzelbereich (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume mit den Nummern 42 - 49 gepflanzt werden.

Stellplatzanlagen

- 2.9 **Oberirdische Stellplatzanlagen** sind hinsichtlich Materialien, Farben sowie Ausstattung als einheitliche Gruppe zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

1. Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Bauvorhaben Klosterbergen“ (Abschnitt 1a) vom 18.10.1962 überplant und dort dessen Festsetzungen aufgehoben.
2. Es gilt die Satzung der Stadt Reinbek über die Abwasserbeseitigung (Allgemeine Abwasserbeseitigungssatzung) vom 17.12.2001 in der gültigen Fassung ab dem 31.03.2011.
3. Es gilt die Satzung der Stadt Reinbek zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 29.06.2012.
4. Bei allen Baumaßnahmen ist zum Schutz vorhandener Bäume die DIN 18920 zu beachten. Es ist eine baumfachliche Begleitung durch einen Baumsachverständigen während der gesamten Bauphase vorzunehmen.

Artenschutz

5. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zum Schutz von Vögeln ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten in Absprache mit der zuständigen Behörde nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.
6. Zum Schutz von Fledermäusen sind Fällungen von Bäumen mit Baumhöhlen und Abrissarbeiten nur im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28. Februar oder zu anderen Zeiten in Absprache mit der zuständigen Behörde nach erfolgter fachkundiger Kontrolle auf Besatz, bzw. wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, zulässig. Wenn bei Kontrollen besetzte Quartiere festgestellt werden, kann in Abstimmung mit der zuständigen Behörde als CEF-Maßnahme das Anbringen von Fledermausersatzquartierkästen an anderen Gebäuden erforderlich werden.

Denkmalschutz

7. Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG SH) sind die Veränderung, Vernichtung oder Instandsetzung von Kulturdenkmalen sowie Maßnahmen in deren Umgebung, die zur Folge haben, deren Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Archäologie

8. Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Zugrundeliegende Vorschriften

9. Die DIN 18920 sowie die **DIN 4109 (Fassung vom 1989)** können im Rathaus der Stadt Reinbek, Amt für Stadtentwicklung und Umwelt eingesehen werden.

Änderungen gegenüber der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gelb markiert.