

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)

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.08.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach 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 i.V.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 zum während folgender Zeiten Montag bis Freitag xx:xx - xx:xx Uhr Donnerstag xx:xx - xx:xx Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Reinbek, den (Bürgermeister)

- Es wird bescheinigt, dass alle am im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht 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)

- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie "www.reinbek.de" und die Stille, 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verzögerung von Verfahren 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 (Bürgermeisterin)

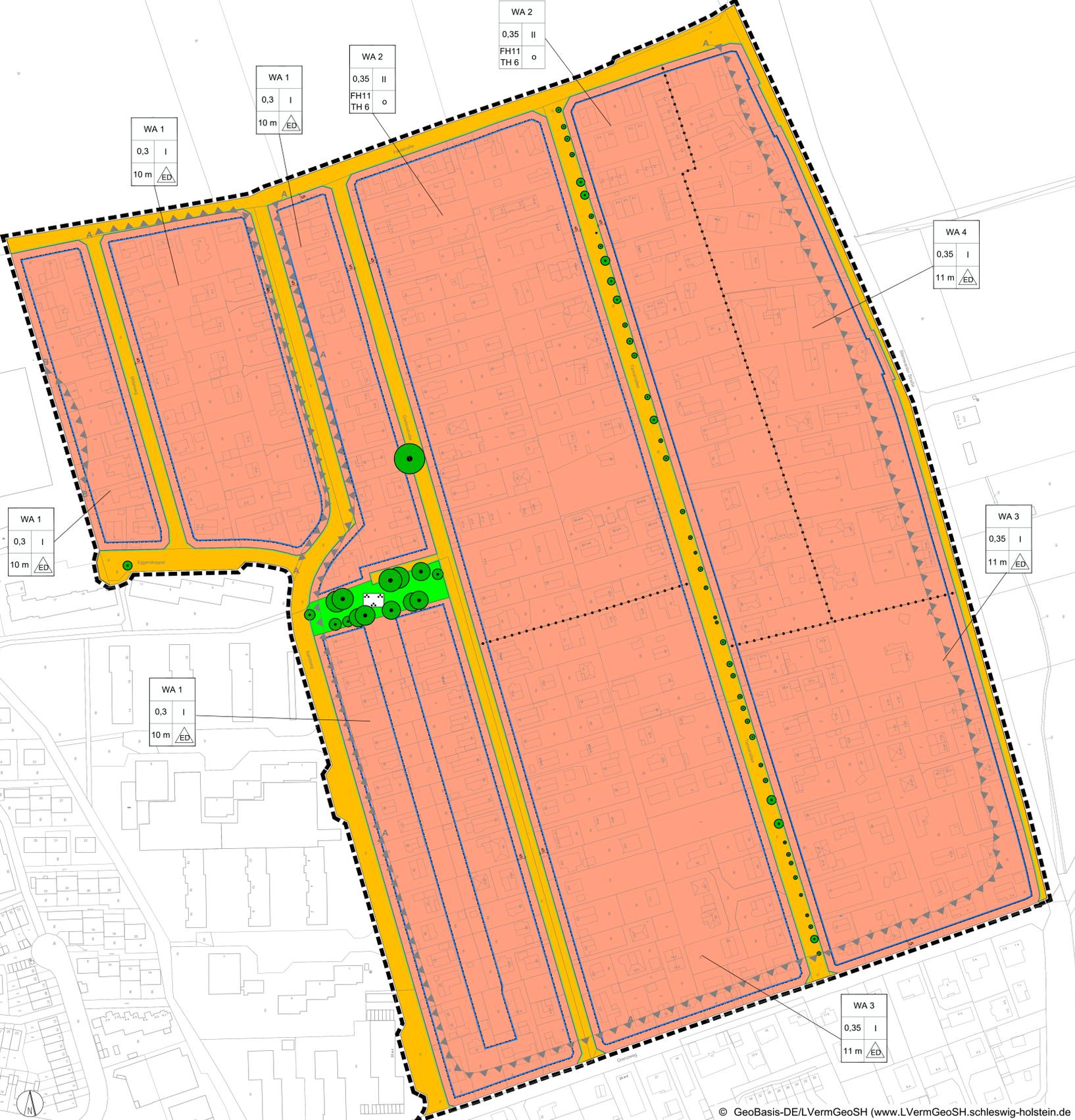
Reinbek, den (Bürgermeister)

12 **Planverfasser**
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

cappel + kranzhoff
Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmallee 96, 22767 Hamburg, Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den (Stadtplanerin)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung vom 21.11.2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauUNVO, 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 BauUNVO, vgl. textliche Festsetzungen)
 - FH 11 maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 u. 18 BauUNVO, vgl. textliche Festsetzungen)
 - TH 6 maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 u. 18 BauUNVO, vgl. textliche Festsetzungen)
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 u. 19 BauUNVO)
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 u. 20 BauUNVO)

- Bauweise, Baullinien, Baugrenzen**
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauUNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauUNVO), vgl. textl. Festsetzungen
 - offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauUNVO)

- 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)

- Verkehrflächen**
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 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 Baugebietes (z.B. § 16 Abs. 5 BauUNVO)

- Nutzungsanbahnung, vgl. textl. Festsetzungen:**
- | Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl GRZ | Vollgeschosse | Höhe baulicher Anlagen | zulässige Bauweise |
|---------------------------|----------------------|---------------|------------------------|--------------------|
| ... | ... | ... | ... | ... |

- 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter**
- Vorkennzeichnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; Passiver Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) mit Kennzeichnung (A oder B), vgl. textl. Festsetzungen
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern, z.B. 49/33
 - Gebäude mit Nebengebäuden
 - Bemaßung in Metern, z.B. 3

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauUNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauUNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Abweichend davon sind in WA4 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauUNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 u. 19 BauUNVO)
2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl, durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren zugehörigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauUNVO 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 die das Grundstück erschließt.
2.3 Die festgelegte Gebäuhöhe (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.

- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauUNVO)
In allen WA sind bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauUNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 LBO sind, sowie Garagen i.S.d. § 12 BauUNVO straßenseitig nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
4.1 In den WA 1 und 3 sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen zulässig. In Doppelhäusern ist höchstens eine Wohnung je Haushälfte zulässig.
4.2 In den WA 2 und 4 sind in Einzelhäusern und Hausgruppen höchstens vier Wohnungen zulässig, in Doppelhäusern höchstens zwei Wohnungen je Haushälfte.

- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
5.1 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.
5.2 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von baulichen Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauUNVO, die Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO sind sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauUNVO mit einer Dachneigung unter 10 Grad sind vollständig mit einer extensiven Begrünung zu versehen.
(Die Grünordnungs-Festsetzungen sowie konkrete Pflanzenlisten werden im Entwurf des Bebauungsplans nach geändert bzw. ergänzt)

- Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
6.1 Zum Schutz der Nachbarn sind im gesamten Planungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen 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 Schalldämmmaßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpfeilen nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.

- Zum Schutz der Wohn- und Büroräumlichkeiten** 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 Außenlärmpfeile sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufzuführen.

- Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien** in Richtung der Straßen im straßenahen 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 staubseitigen 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 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.

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

- In einem Abstand von 18 m zur Pflanzungsbereichsgrenze** (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 offenen Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen mit einer Mindesthöhe von 1 m ausgeführt werden. Die unbehütete 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 Einzelantrages ermittelt wird, dass der Beurteilungspiegel aus Sportlärm den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten einhält.

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

- Zum Schutz der Nachbarn** sind im gesamten Planungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen 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 Schalldämmmaßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpfeilen nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.

entworfene Weise sichergestellt werden kann. Die schallgedämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpfeilen nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.

6.2 Zum Schutz der Wohn- und Büroräumlichkeiten 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 Außenlärmpfeile sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufzuführen.

6.3 Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in Richtung der Straßen im straßenahen 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 staubseitigen 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 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.

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

6.5 In einem Abstand von 18 m zur Pflanzungsbereichsgrenze (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 offenen Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen mit einer Mindesthöhe von 1 m ausgeführt werden. Die unbehütete 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 Einzelantrages ermittelt wird, dass der Beurteilungspiegel aus Sportlärm den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten einhält.

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 Abs. 1 LBO)

- Dachformen, Dachneigung und Dachbegrünung**
1.1 In allen allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer von Hauptgebäuden mit symmetrischen Sattel-, Zelt-, Walmd- oder Krüppelwalmdächern 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 (Substratdicke mind. 20 cm).
- Solaranlagen auf Dächern** von Hauptgebäuden sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

- Stellplätze**
Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen.

- Regenwasser**
Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück einer Versickerung, dem Brauchwasserkreislauf oder einer anderen Nutzung zuzuführen. Eine Wasserdurchlässigkeit von Zuweunungen und Stellplätzen ist zu gewährleisten.

- 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 wasseraufnahmefähig 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. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleintiere) 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 ordnungsgemäß, 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

- 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.

- Kampfmittelbelastung**
Die Eigentümerin oder die Nutzungsberechtigte ist gem. Kampfmittelverordnung verpflichtet vor der Errichtung von baulichen Anlagen und vor Beginn von Teilarbeiten bei der Landesplanungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

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

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

Übersichtsplan M 1:10.000



Stadt Reinbek
Stadtteil Neuschönningstedt - Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 114
"Stemwarde Siedlung-östlicher Teil"
mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf Maßstab 1:1000

Stadt Reinbek
Fachbereich Stadtentwicklung
Hamburger Straße 5-7
21465 Reinbek
Stand: 09.03.2023

cappel + kranzhoff
Stadtentwicklung und Planung GmbH
Palmallee 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380375670