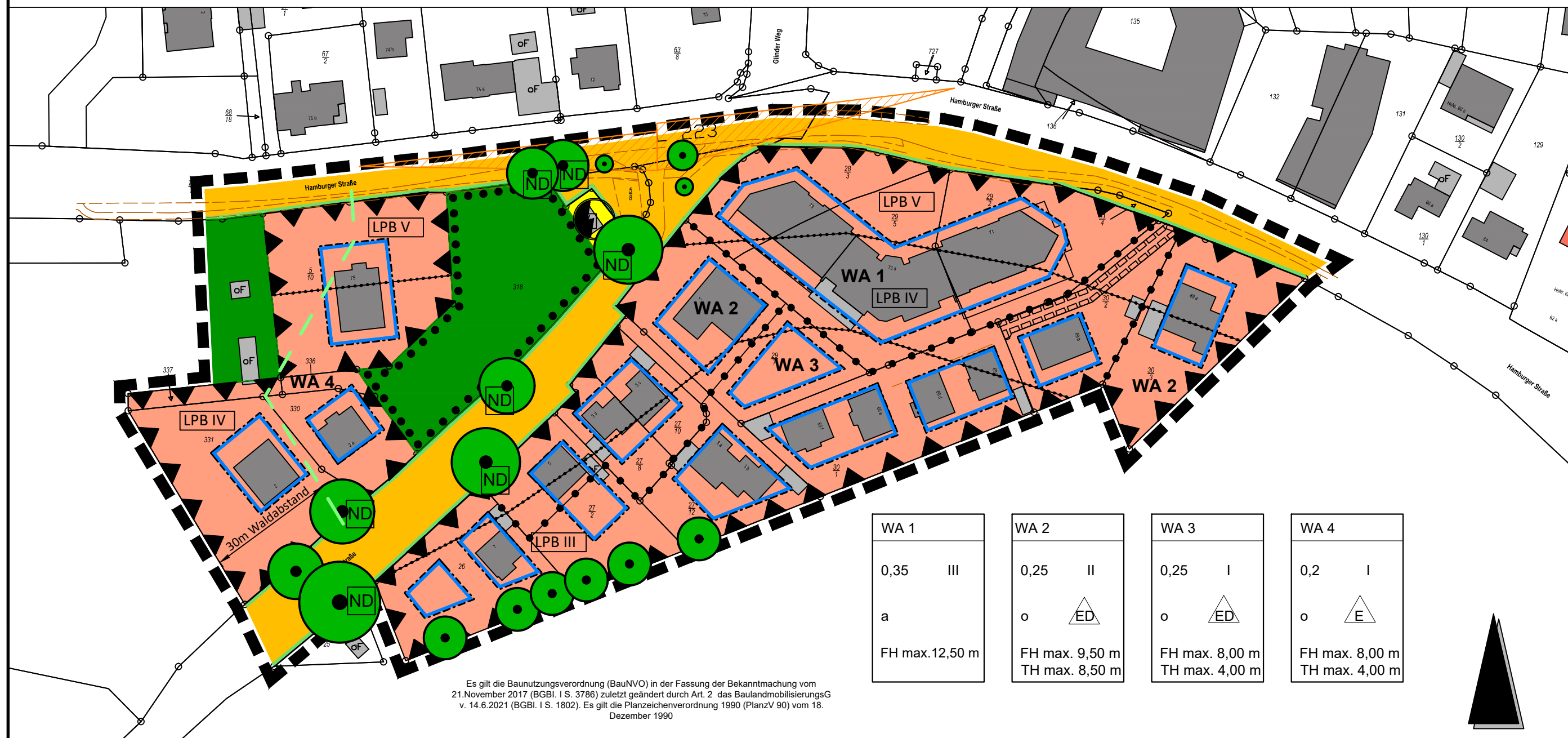


PLANZEICHNUNG

-TEIL A-



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

M 1 : 1000

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - WA 1** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 0,3 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - FH max. 8,00 m Höchstzulässige Firsthöhe in Metern (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - TH max. 4,00 m Höchstzulässige Traufhöhe in Metern (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - E Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - zu erhaltende Einzelbäume mit Nachpflanzgebot (Textteil B: Nr. 7) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

- Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - LPB IV Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung, (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO) (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- ### II) NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN
- ND Naturdenkmal gemäß § 17 Abs. 1 LNatSchG i. V. m. § 28 Abs. 1 BNatSchG
 - Grenzlinie des Waldabstandstreifens gemäß § 24 WaldG
- ### III) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:
- 187 Flurstücksbezeichnung
 - Flurstücksgrenze
 - Bauliche Anlagen, Nebenanlagen
 - Sichtdreieck

TEXT -TEIL B-

- Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. Baugesetzbuch**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**
In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**
2.1 Bezugshöhe für die festgesetzte maximale First- und Traufhöhe ist die mittlere Fahrbahnoberkante des zur Zeit der Planaufstellung bestehenden nächstgelegenen Straßenabschnittes der Erschließungsstraße.
2.2 Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bei asymmetrischen Dachformen ist der höchste gemessene Wert heranzuziehen.
2.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
 - Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Im WA 1 gilt die abweichende Bauweise. In der Abweichenden Bauweise gilt der Grenzabstand der offenen Bauweise. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.
 - Garagen und Stellplätze (§ 13 BauNVO)**
Im Bereich zwischen öffentlicher Straße und Baugrenze sind Stellplätze und Garagen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden mit einer Mindestbreite von 3,25 m zu Gunsten der Eigentümer der rückwärtig zu erschließenden Grundstücke festgesetzt.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)**
6.1 Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, oder einer anderen Nutzung zuzuführen.
6.2 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
6.3 Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind ab einer Größe von 15 m² extensiv zu begrünen.
6.4 Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.
 - Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
In den privaten Grünflächen sind das Relief und der Boden zu erhalten und jegliche bauliche Nebenanlagen, auch gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) verkehrsfreie Anlagen, Stellplätze, Garagen und Carports, das Aufstellen von Spielgeräten sowie Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Jeglicher Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb ist unzulässig.
 - Immissionsschutz**
8.1 Zum Schutz der Wohn- und Büroneutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Hamburger Straße zugewandten Gebäudefronten und Seitenfronten. Für abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R _{w, res}	
		Wohnräume	Büroräume 2)
	dB(A)	[dB]	[dB]
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

- Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung**
 - Dachform und Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung der Anlagen muss bei Hauptgebäuden dem Neigungswinkel des Daches entsprechen.
 - Einfriedigungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als standortheimische Laubhecken zulässig. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Eine Kombination aus Hecke und Zaun ist zulässig, wenn der Zaun auf der zur öffentlichen Straße abgewandten Seite errichtet wird und die Hecke nicht überragt.
 - Schottergärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Gärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für erforderliche Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Carports, Zuwegungen, Terrassen und Müllstandplätze zulässig. Die flächige Gestaltung der Gärten mit Gesteins- oder Mineralkörnern wie z.B. Schotter oder Kies ist unzulässig.
 - Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.
 - Waldabstand und Brandschutz**
5.1 Im WA 4 ist innerhalb des Bereiches, in dem die Baugrenze in den nachrichtlich dargestellten Waldabstandstreifen hineinreicht, die Bebauung nur zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass von dem Gebäude keine Brandgefahr für den Wald ausgeht und die Bildung von Feuerbrücken nicht zu besorgen ist, und wenn von der unteren Forstbehörde bestätigt wird, dass nicht von einer von dem Wald ausgehenden Brandgefahr für das Gebäude auszugehen ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
5.2 Innerhalb des im Planteil A nachrichtlich dargestellten Mindestabstandes zum Wald gemäß § 24 WaldG im WA 4 dürfen die Gebäude nur mit harter Dacheindeckung nach DIN 4102, Teil 4 versehen werden. Feuerstätten mit festen Brennstoffen in oder an den Gebäuden sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO Schleswig-Holstein)
5.3 Die Fassaden sind im WA 4 mit schwerentflammaren Baustoffen wie Sichtmauerwerk oder Putz herzustellen. Tragende oder ausstufende Bauteile müssen mindestens feuerhemmend sein. Holzfassaden sind unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO Schleswig-Holstein).

PRÄAMBEL:
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 106 der Stadt Reinbek „nördliche Lohbrügger Straße“ für das Gebiet, das begrenzt wird im Norden durch die Bogenstraße und die Straße Am Forstplatz, im Osten durch den Glinder Weg, im Süden durch die Hamburger Straße und im Westen durch die Straße Kurzer Rehm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ...
 - Es wurde gemäß § 13 a II Nr. 1 i. V. m. § 13 II Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 I BauGB und § 4 I BauGB abgesehen.
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat am 1.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 II BauGB i. V. m. § 2 II BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Öffnungszeiten nach § 3 II BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... ortsüblich im Internet bekanntgemacht. Auf der Bereitstellung im Internet wurde am ... in der Bergedorfer Zeitung hingewiesen.
- Reinbek, den
-
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Lübeck, den
-
öffentl. best. Verm.-ing.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 106, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Reinbek, den
-
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
- Reinbek, den
-
Bürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 106 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... ortsüblich im Internet bekanntgemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am ... in der Bergedorfer Zeitung hingewiesen. 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 in des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.
- Reinbek, den
-
Bürgermeister

SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DEN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 106 "NÖRDLICHE LOHBRÜGGER STRASSE"

für das Gebiet, das wie folgt begrenzt ist:

im Norden: durch die Hamburger Straße
im Westen: die westliche Grenze der Bebauung Lohbrügger Straße 2
im Süden: die südliche Grenze der Bebauung Hamburger Straße 69 a-f und Lohbrügger Straße 3 a+b bis 9

