



Stadt Reinbek

Bebauungsplan Nr. 113 „Stemwarde Siedlung – westlicher Teil“

Öffentlichkeitsveranstaltung zum Vorentwurf, 17.11.2022

Planungsstand

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 26.08.2021 über die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie einer Veränderungssperre mit dem **Ziel**, des **Erhalts** des bestehenden **Gebietscharakters**. Eine maßvolle Nachverdichtung soll möglich sein und mindestens **50% der Grundstücksflächen unversiegelt** bleiben.

Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs im Bau- und Planungsausschuss am 21.06.2022 und 30.08.2022
mit dem Fokus Bestandsanalyse und Planungskonzept
sowie Beschluss über die Planungsparameter und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Heute:

Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs den Bürger*innen

Erläuterungen bei Rückfragen und Aufnahme von Feedback / Stellungnahmen

Gliederung

1. Bestandsanalyse
2. Ziele des Bebauungsplans
3. Erörterung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs
 1. Bauliche Nutzung und Erschließung
 2. Grün und Wasser
 3. Baudichte
 4. Bauweise und Gebäudehöhen
 5. Wohnungsanzahl, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten
 6. Dachgestaltung und Einfriedungen
4. Nächste Verfahrensschritte
5. Rückfragen, Feedback und Stellungnahmen

Gestalterische Themen



Dachformen, Nebengebäude, Zufahrten, Hecken, ...



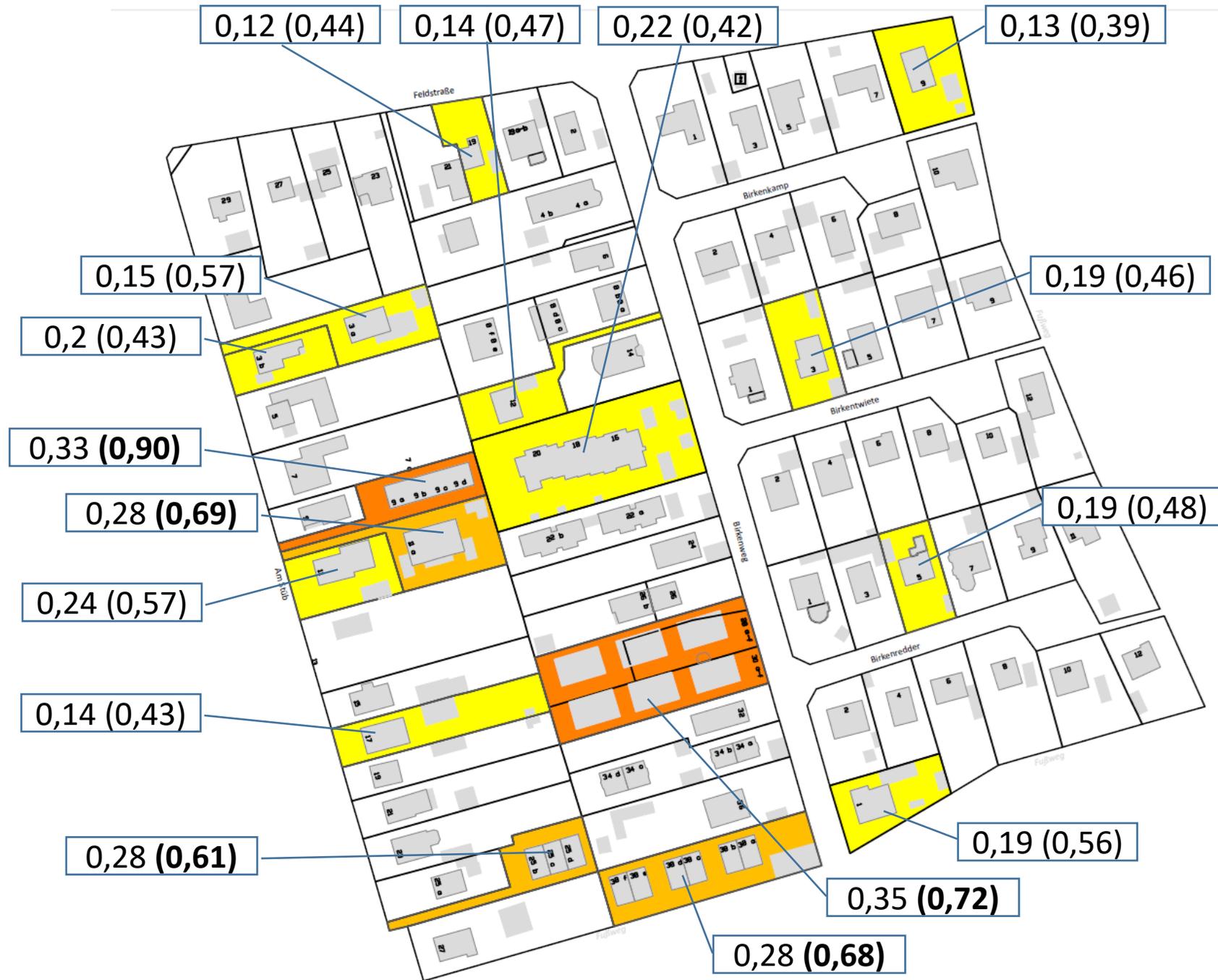
Versiegelungsgrad, Baudichte, Kubaturen,



Analyse Baudichte Grundflächenzahl (GRZ)

- GRZ = Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (%)
- Ausschlaggebend ist Grundfläche des Hauptgebäudes
- + Überdeckung durch Garagen, Stellplätze, Zufahren, Nebenanlagen etc. (Überschreitung 50% möglich)
- Obergrenze nach § 17 BauNVO für Wohngebiete 0,4 (0,6)

=> die Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze führen zu Überschreitungen!



Bestandsanalyse

Bestand Zone I

(Feldstraße, Birkenkamp, Birkentwiete, Birkenredder, Birkenweg)

EFH mit Sattel- und Walmdächer

1 Geschoss

1 Baureihe

Niedrige GRZ um 0,1 - 0,2

=> homogene Baustruktur

Bestand Zone II+III

(Birkenweg und Am Stüb)

EFH, DH, RH, MFH mit überwiegend Sattel- und Walmdächer, aber auch Flachdächer

1-2 Geschosse

1-3 Baureihen

Schwankende GRZ zwischen 0,15 und 0,35

=> zunehmend heterogene Baustruktur



Ziele des Bebauungsplan Nr. 113

Regelungsrahmen für Neubauten schaffen

- Sicherung Siedlungscharakter (lockere Bebauung) und geordnete Nachverdichtung
- Sicherung und Entwicklung Grünanteil und Grünvernetzung im Quartier
- Begrenzung der Baudichte, max. 50 % des Grundstücks dürfen versiegelt sein

Bebauungsplanentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Vorentwurf

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichnerklärung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

| Art der baulichen Nutzung | Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | Darstellung ohne Normzeichen |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| z.B. WA 1 Allgemeine Wohngebiete, mit Nummerierung | U Umpferung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Nummerierung (s. textliche Festsetzung 1, 6, 1, 9) | z.B. B Vorhandene Flurkatastergrenzen |
| z.B. 0,25 Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl, als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung 1, 3) | o Erhalt von Bäumen (s. textliche Festsetzung 1, 11) | z.B. M Bemerkung in Metern |
| I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß | o Verkehrflächen | z.B. F Flurkatasternummer |
| TH 4,5 Traufhöhe, als Höchstmaß | o Straßenverkehrsflächen | z.B. G Vorhandene Gebäude mit Nebengebäude (gemäß AKS) |
| FH 6,5 Firsthöhe, als Höchstmaß | o Straßenbegrenzungslinie | z.B. H Nachträgliche Gebäude mit Nebengebäude (unverändert) |
| Bauweise, Baudaten, Begrenzungen | o Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg | z.B. S Sonstige Pflanzungen |
| o Offene Bauweise | o Sonstige Pflanzungen | z.B. G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
| △ Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig | o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets | |
| — Begrenze | | |

Text (Teil B)

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 2 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
1.1 im allgemeinen Wohngebiet (WA) und nach § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807) ausgenommen zulassungspflichtige Betriebe des Betriebsberufswesens, Anlagen für Verwertungen, Geräterestaurierung und Tierställen zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
1.2 in Baublocken und maximal 2 Wohnformen zulässig. Neben zugelassenen und besondere Wohnformen mit Gemeinschaftsbezug.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
1.3 im WA 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

1.4 Der jeweilige Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der dem Grundstück zugehörigen Erschließungsstraße, zwischen in der Mitte des Grundstücks.

1.5 Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachstuhl.

1.6 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die eine Höhe über 1,40 m haben, sind in einem Abstand bis zu 3 m von der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
1.7 Unlösliche Niederschlagswasser im Vorfeld der Versickerung der Versickerung der Wasserschutzgebietsverordnung Glinde auf dem Grundstück zu versickern, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, oder einer Nutzung ausfinden.

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

1.8 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Anpflanzfläche) mit der Nummer 1 sind Voraussetzungen bis zu einem Flächenanteil von 50 % zulässig.
1.9 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Anpflanzfläche) mit der Nummer 2 sind Voraussetzungen nicht zulässig. In der Anpflanzfläche mit der Nummer 2 sind je angelegtem 100 m² Grundstücksanteil ein großblütiger Baum oder zwei mittelgroße Bäume zu pflanzen. Diese müssen folgende Pflanzqualität aufweisen: ... -folgt-
Pflanzliste: -folgt-

1.10 Auf den Grundstücken ist nach jedem 3. Stellplatz ein Baum in der Pflanzqualität ... -folgt- innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Pflanzliste: -folgt-
1.11 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch Anpflanzung der gleichen Baumart in der Pflanzqualität ... -folgt- zu ersetzen. Der Pflanzstandort kann dabei geringfügig variiert werden.

1.12 Zufahrten, Zuwegungen und offene Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu belegen (z.B. breittelligen Pflaster, Deckpflaster, Baumgittersteine, wassergebundene Decks, Schotterrasen o.ä.).

1.13 Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind ab einer Größe von 15 m² extern zu begrünen.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Landesbauordnung (LBO)

Dachformen, Dachneigung, Dachbegrenzung
2.1 Die Dächer von Hauptgebäuden in den allgemeinen Wohngebieten sind mit symmetrischen Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalddächern mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad herzustellen. Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung unter 30 Grad sind zulässig, wenn diese intern begrünt werden (Dachentlaste mind. 20 cm).
2.2 Satteldächer auf Dächern von Hauptgebäuden sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.
2.3 Die Gesamtlänge von Dachgäbeln und Dachschneitten darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge der Dachfläche betragen. Die Seitenlänge der Dachgäbeln und Dachschneitten müssen mindestens 2 m von den Gebäudekanten entfernt sein.

Stellplätze und Zufahrten
2.4 Für Wohnstätten in einer Größe von mehr als 75 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze und für Wohnstätten in einer Größe von 75 m² und weniger je 1 Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten. Zur Realisierung besonderer Wohnformen (z.B. Senioreneinwohner) können abweichende Regelungen getroffen werden.
2.5 Zufahrten und Zuwegungen zu den Grundstücken sind nur in einer Gesamtbreite von maximal 4,5 m zulässig.

Einfriedigungen
2.6 Einfriedigung der Straßenverkehrsfläche sind als Einfriedigung nur landschaftstypische Laubbäume gemäß Pflanzliste zulässig. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind hinter den Hecken Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überagen dürfen.
Pflanzliste: -folgt-

Schottergärten
2.7 Gärten sind vollständig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für erforderliche Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Carports, Zuwegungen, Terrassen und Müllabfuhrplätze zulässig. Die flächige Gestaltung der Gärten mit Geröll- oder Mineralgeröll wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig.

Hinweise
Anmerkungen
Die Anmerkungen sind vollständig gemäß § 44 Abs. 1 Bundesvertragschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldklärung nur außerhalb des Baufeldraums (als Baufeldraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Freier und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Priambel

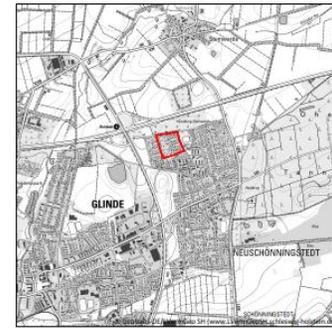
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom 09.03.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 113 für das Gebiet xxxxxxxxxxxxxx, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Reinbek, den

Bürgermeister

Vorhabensnummer

.../folgt-



Satzung der Stadt Reinbek über den Bebauungsplan Nr. 113 "Stemwarde Siedlung - westlicher Teil"

für das Gebiet südlich und einschließlich der Feldstraße, westlich des Fußwegs bei der KiTa Eggerskoppel, nördlich des Fußwegs zwischen den Straßen Sandweg und Am Stüb sowie östlich und einschließlich der Straße Am Stüb.

Stand: Vorlage zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, 11.10.2022

ELB/STADT LANDSCHAFT
ELBERG KRUSE, RATHJE, SPRINGER, ECKEBRECHT PARTNERSCHAFT mbH
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Lehmweg 17, 20251 Hamburg | 040-460955-60 | mail@elberg.de | www.elberg.de

Stadt Reinbek

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 113 „Stemwarde Siedlung - westlicher Teil“

für das Gebiet südlich und einschließlich der Feldstraße, westlich des Fußwegs bei der KiTa Eggerskoppel, nördlich des Fußwegs zwischen den Straßen Sandweg und Am Stüb sowie östlich und einschließlich der Straße Am Stüb

Stand: Vorlage zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, 11.10.2022

Auftragnehmer und Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Volker Rathje
M.Sc. Mona Borutta
M.A. Maryam Farfan

Umweltbericht:
M.Sc. Kathrin Schwarz

ELB/STADT LANDSCHAFT

ELBERG KRUSE, RATHJE, SPRINGER, ECKEBRECHT PARTNERSCHAFT mbH
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Lehmweg 17, 20251 Hamburg | 040-460955-60 | mail@elberg.de | www.elberg.de

Bauliche Nutzung und Erschließung

Art der baulichen Nutzung

WA 1

Allgemeine Wohngebiete, mit Nummerierung
(s. textliche Festsetzung 1.1)

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

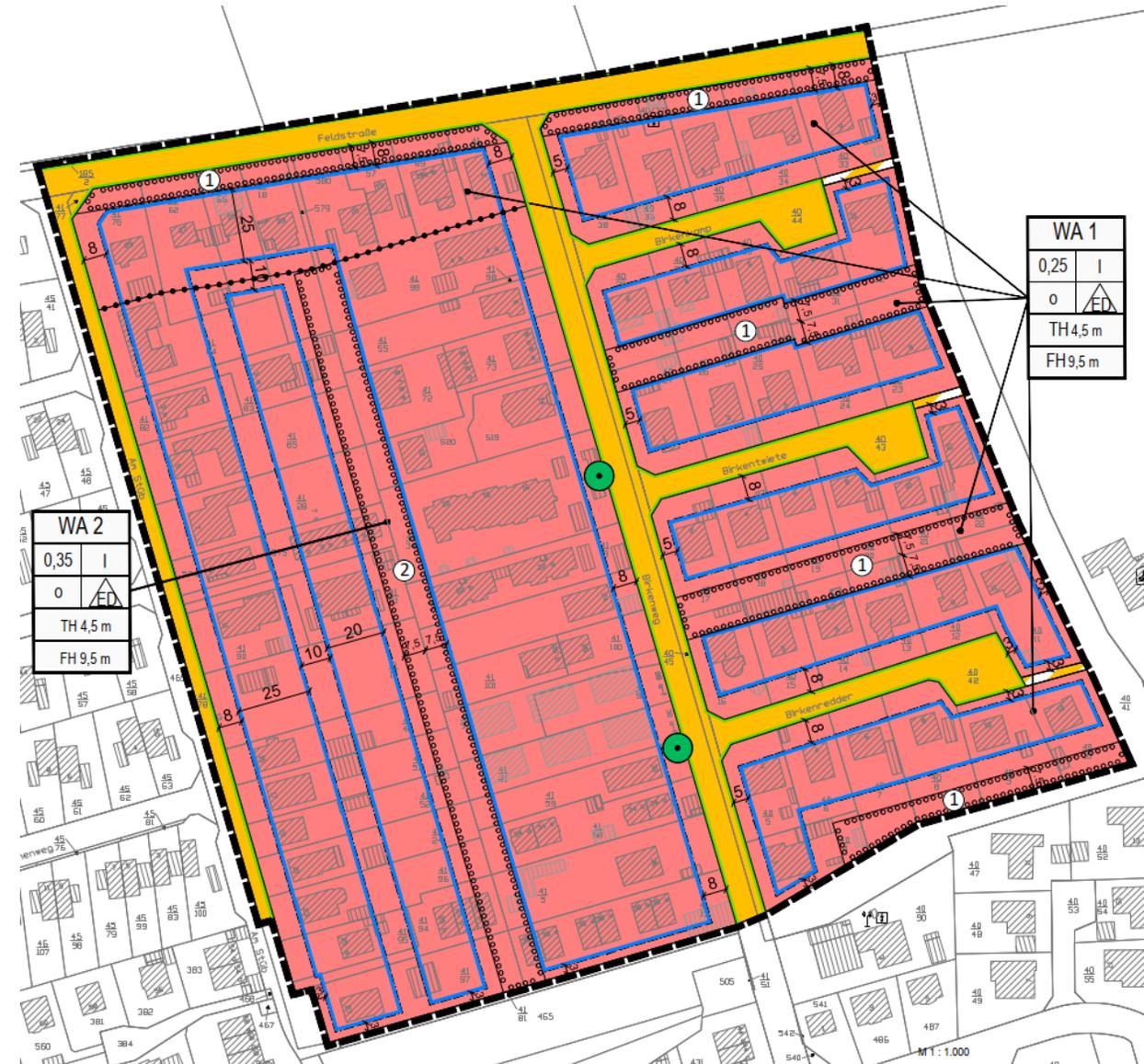


Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

- WA 1 im Bereich Feldstraße, Birkenkamp, Birkentwiete, Birkenredder und Birkenweg
- WA 2 im Bereich Birkenweg und Am Stüb
- Zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Straßenverkehrsflächen und Fußwege wie im Bestand



Grün und Wasser

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

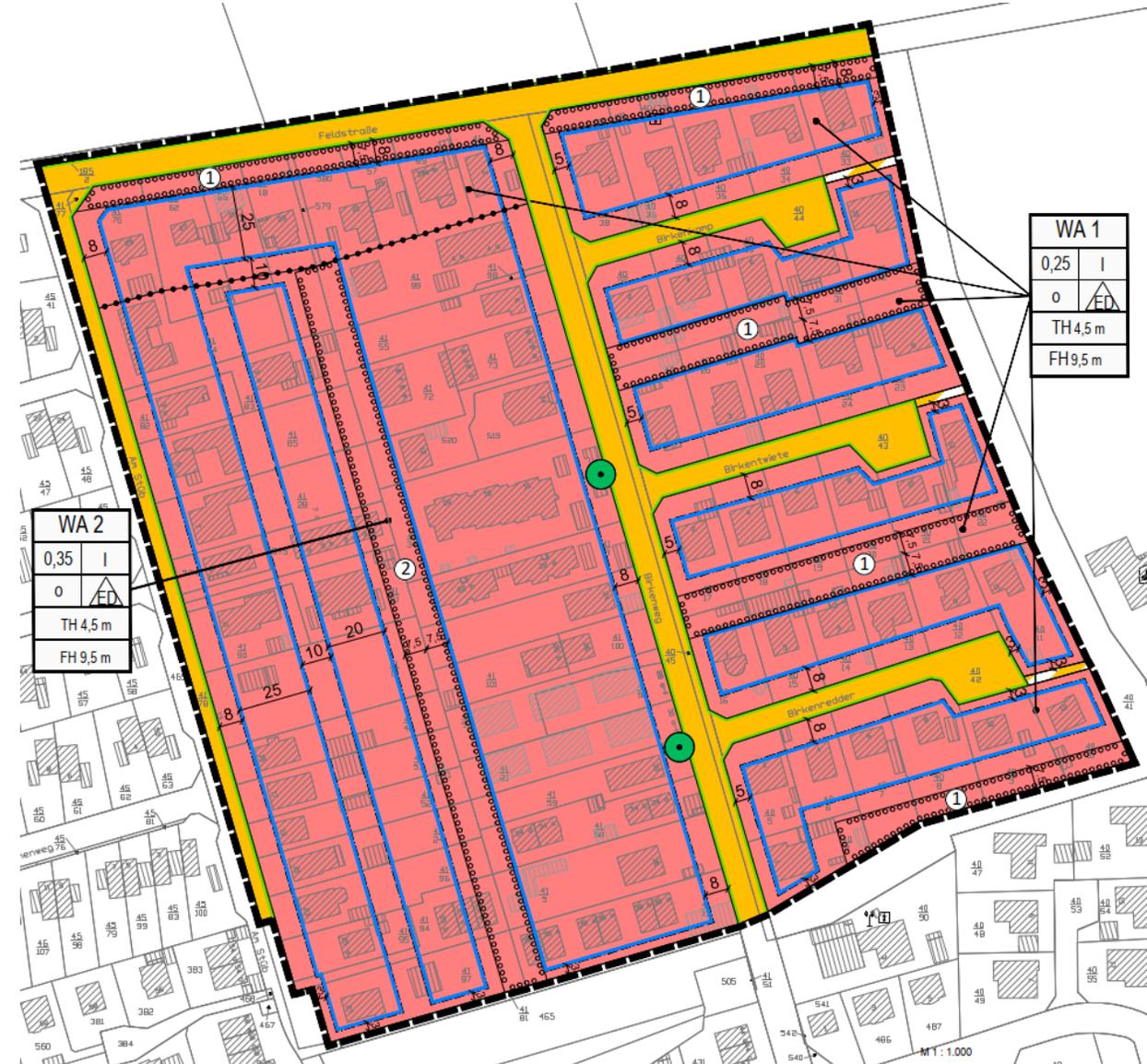


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Nummerierung (s. textliche Festsetzung 1.8, 1.9)



Erhalt von Bäumen (s. textliche Festsetzung 1.11)

- Anpflanzfläche 1 max. 50 % versiegeln
- Anpflanzfläche 2 keine Versiegelung zulässig und je 100 m² 1-2 Bäume zu pflanzen
- 2 Bäume an Birkenweg zu erhalten
- Nach jedem 3. Stellplatz 1 Baum pflanzen
- Zufahrten, Zuwegungen und offene Stellplätze versickerungsfähiges Material
- Garagen, Carports und Nebenanlagen über 15 m² mit Gründach
- Niederschlagswasser vor Ort versickern
- Keine Schottergärten



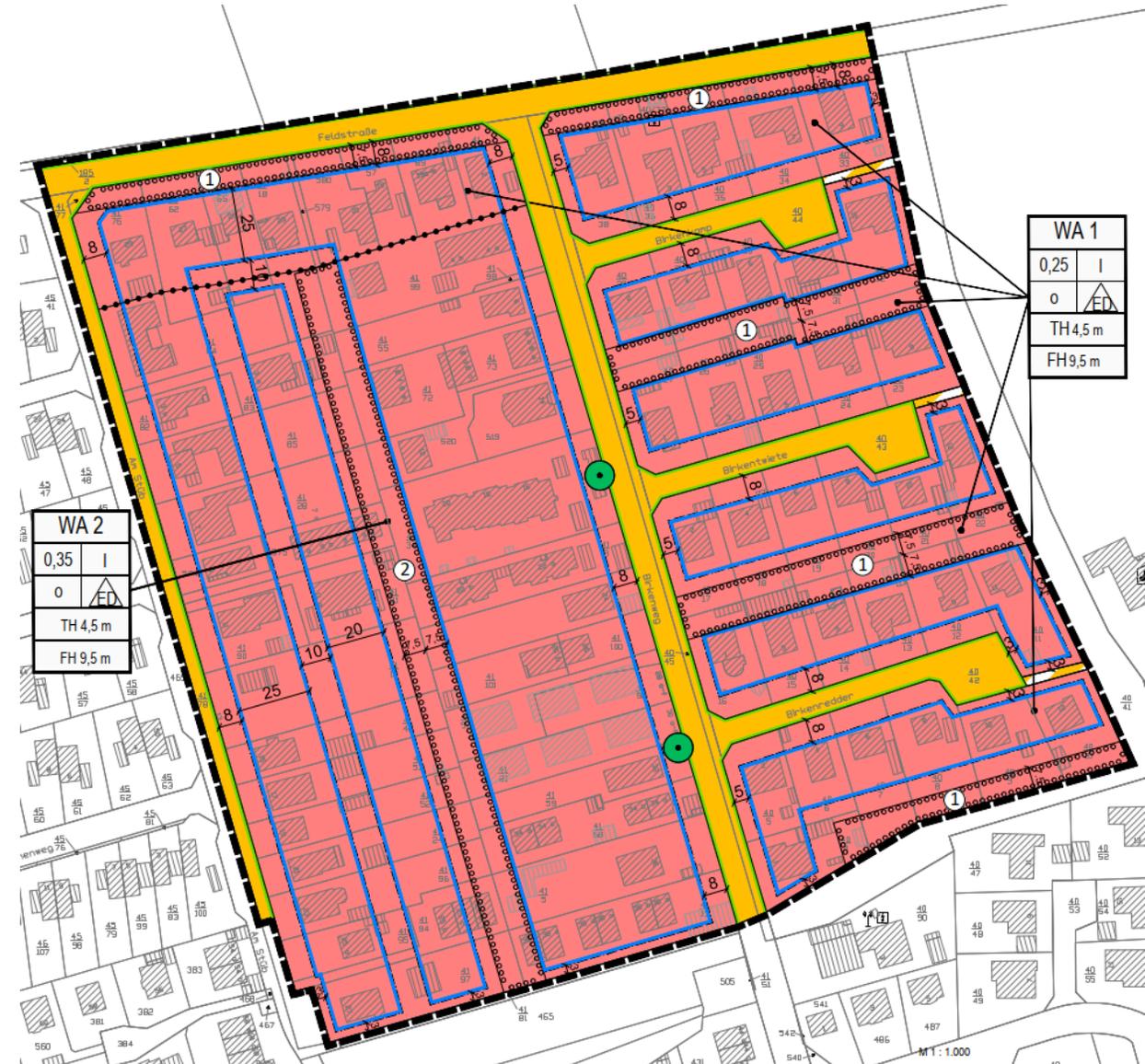
Baudichte

Maß der baulichen Nutzung

GRZ
z.B. 0,25 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
(s. textliche Festsetzung 1.3)

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

- WA 1 GRZ max. 0,25 => lockere Bebauung
- WA 2 GRZ max. 0,35 => ggf. Nachverdichtung
- Generell Überschreitung GRZ für Überbauung von Nebenanlagen, Zufahrten etc. bis 50 % möglich
- d.h. GRZ 0,25 -> 0,375 und GRZ 0,35 -> 0,525
- Zusätzlich Deckelung der GRZ inkl. Überschreitung auf 0,5 => 50% der Grundstücksfläche unversiegelt
- Zukünftig nur noch 1 Vollgeschoss zulässig



Bauweise und Gebäudehöhen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- △ ED Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

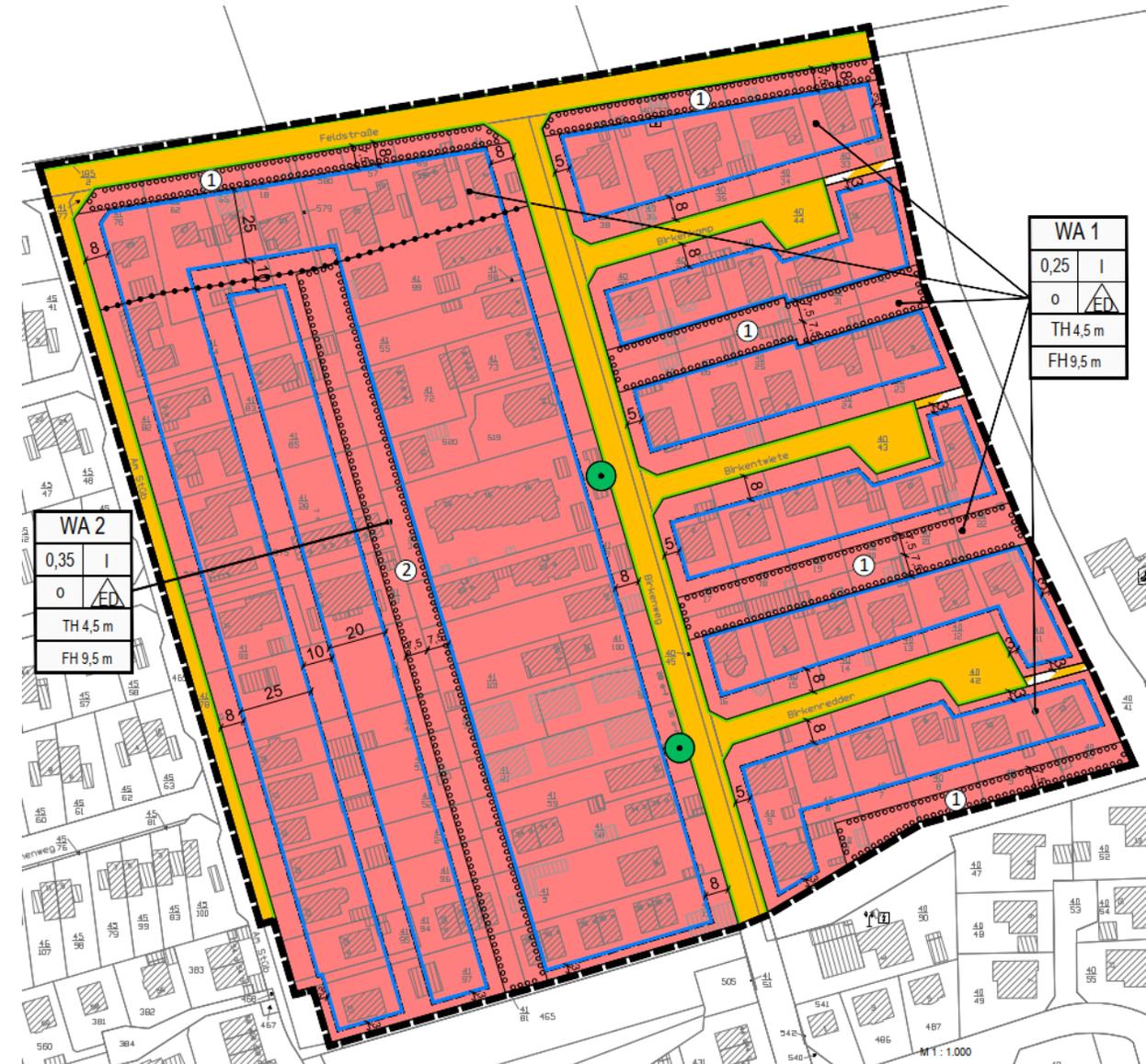
- Baugrenzen = Baufenster, wo die Hauptgebäude stehen
- WA 2 großes Baufenster = flexible Bebauung und Gliederung in 1. und 2. Baureihe
- Baugrenze berücksichtigt perspektivische Grünachse
- Regelung Traufhöhe (TH) auf max. 4,5 m
- Regelung Firsthöhe (FH) auf max. 9,5 m
- Bezugspunkt Höhenmessung ist die Straße



Traufhöhe 2,8 m; Firsthöhe FH 7,7 m (ca.)

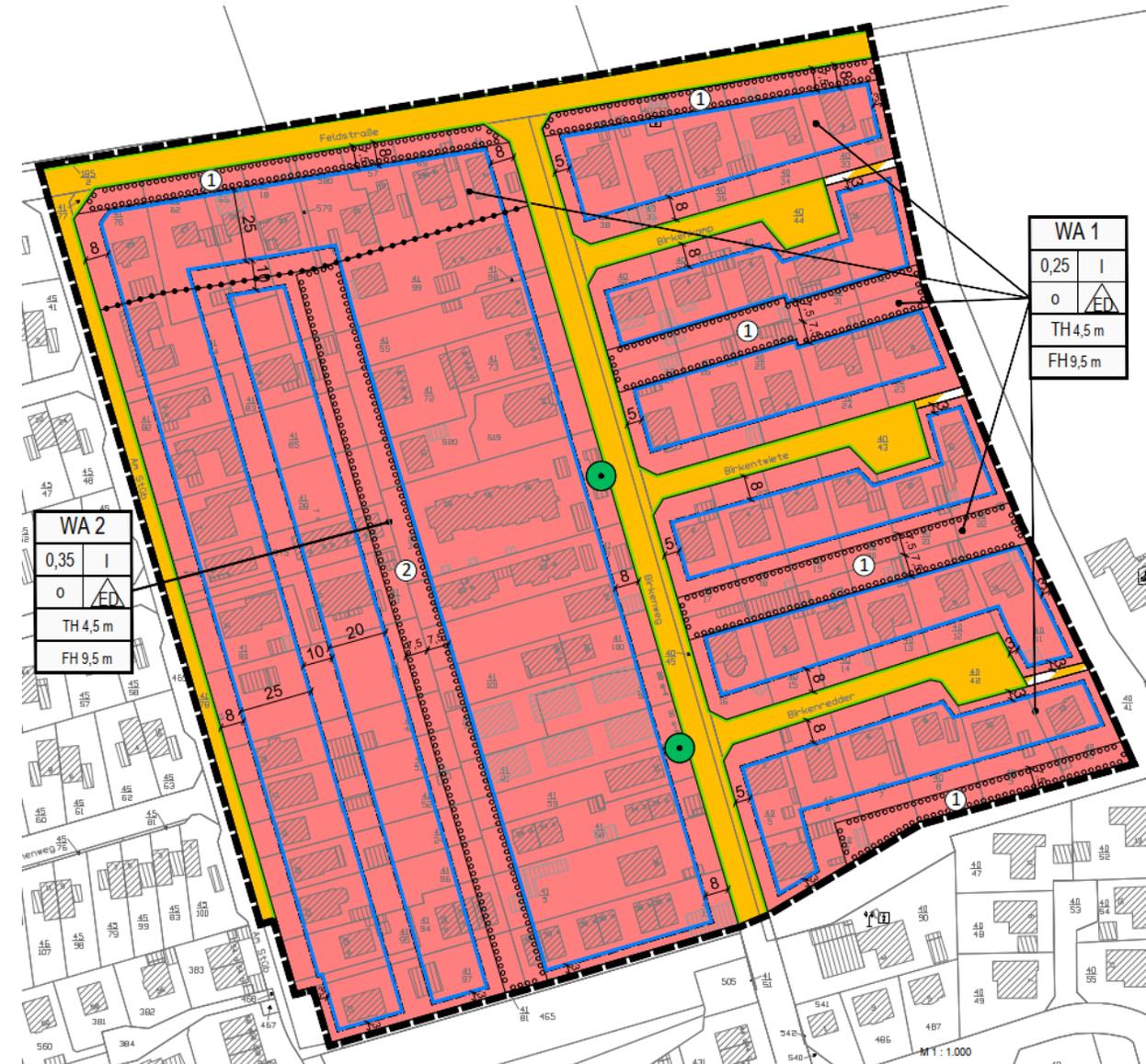


Traufhöhe 2,7 m; Firsthöhe FH 5,9 m (ca.)



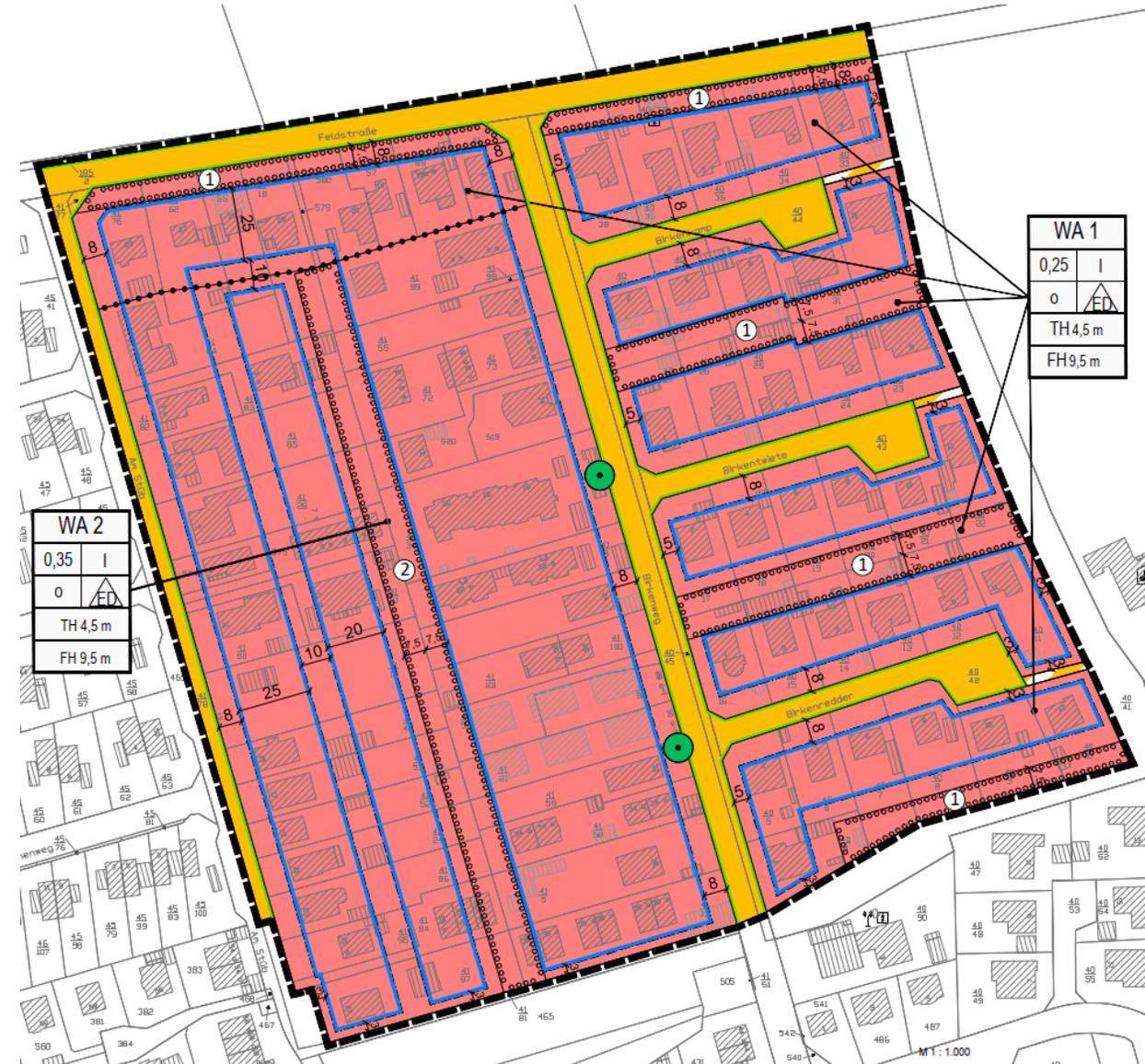
Wohnungsanzahl, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

- Max. 2 Wohneinheiten je Baukörper (Ausnahme bei Gemeinschaftsbezug)
- Garagen und Nebenanlagen über 1,4m Höhe mind. 3 m von Straße entfernt
- Je Wohneinheiten < 75 m² 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück, < 75 m² 1 Stellplatz (Ausnahme bei besonderen Wohnformen)
- Zufahrten und Zuwegungen zum Grundstück max. 4,5 m Breite

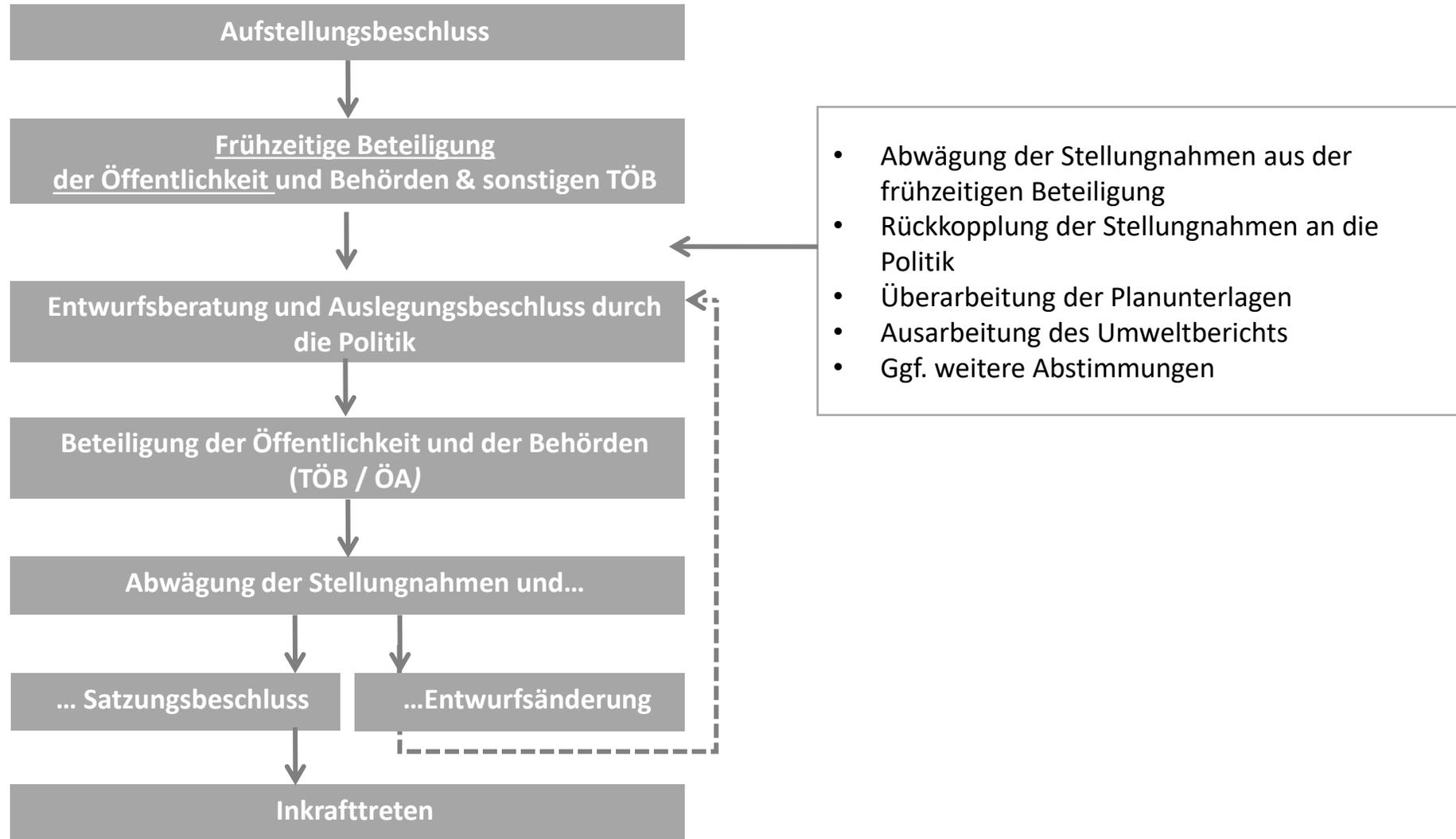


Dachgestalt und Einfriedung

- Dachform: symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalddächer
- Dachneigung 30 – 50 Grad
- Unter 30 Grad nur als Gründach
- Solaranlagen in gleicher Neigung wie Dach
- Dacheinschnitte und Dachgauben max. 1/3 Dachlänge und mind. 2 m von Giebelwand entfernt.
- Entlang der Straße Einfriedung nur als Laubhecke, Zaun hinter Hecke möglich



Verfahren und nächsten Schritte



**Vielen Dank für die
Aufmerksamkeit!**

Haben Sie Rückfragen oder Anmerkungen?

Bis zum 05.12.2022 können Sie außerdem eine schriftliche Stellungnahme beim Rathaus, Fachbereich Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung abgeben oder per Mail an stadtentwicklung@reinbek.de schicken.

Die Planunterlagen können Sie unter <https://www.reinbek.de/reinbek-unsere-stadt/bauen-und-wohnen/oeffentlichkeitsbeteiligung/b-113> einsehen.