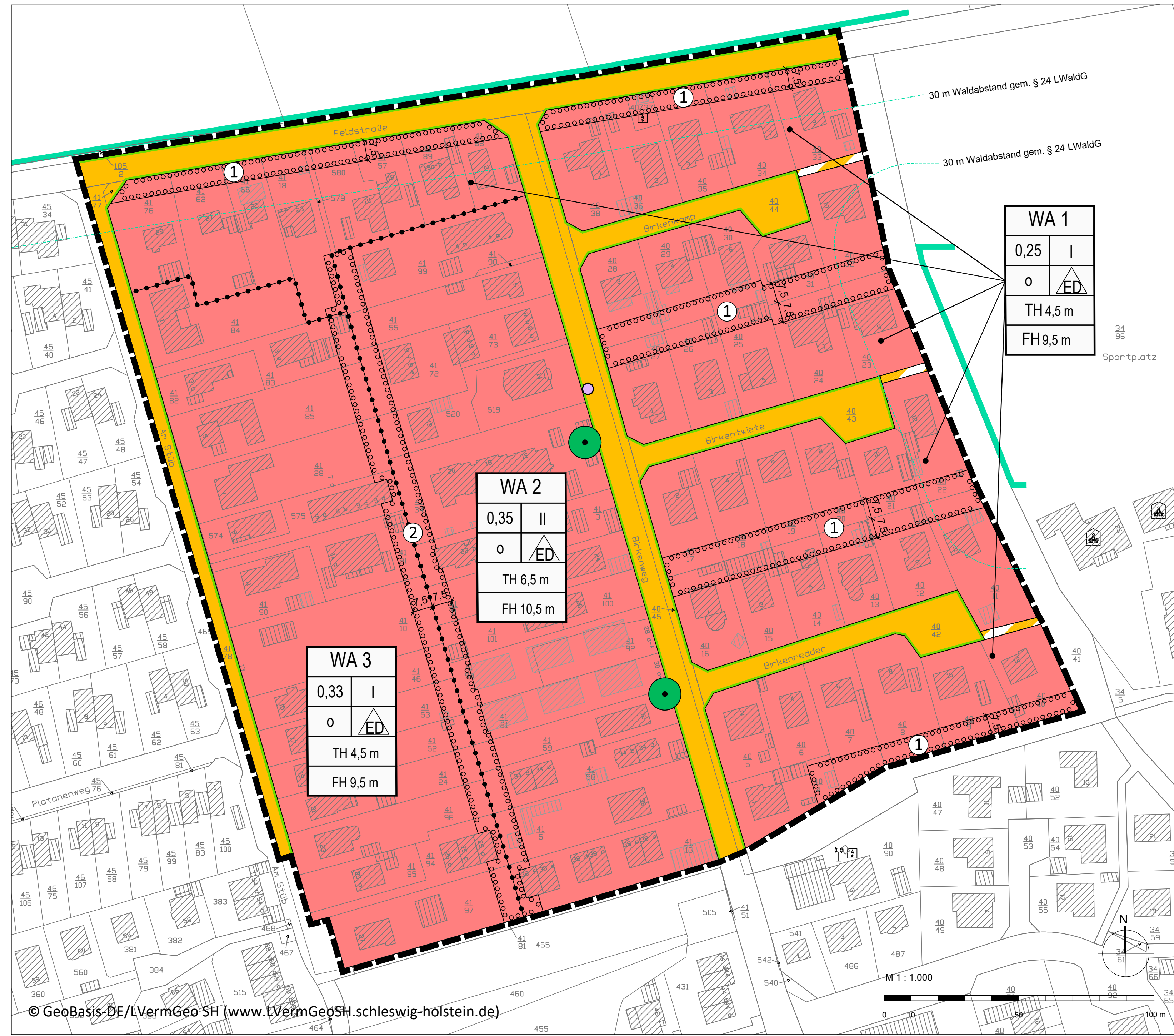


Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 6)



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

Art der baulichen Nutzung	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Nachrichtliche Übernahme
z.B. WA 1 Allgemeine Wohngebiete, mit Nummerierung (s. textliche Festsetzung 1.1)	z.B. 1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Nummerierung (s. textliche Festsetzung 1.7, 1.8)	Altlastenmessstelle (im Straßenraum, Lage ungefähr)
Maß der baulichen Nutzung	Verkehrsflächen	Wald
GRZ z.B. 0,25 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Straßenverkehrsflächen	Waldabstand gem. § 24 LWaldG
z.B. TH 4,5 Traufhöhe, als Höchstmaß	Straßenbegrenzungslinie	Darstellung ohne Normcharakter
z.B. FH 9,5 Firsthöhe, als Höchstmaß	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	z.B. 8
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Sonstige Planzeichen	Flurstücksnummer
Offene Bauweise	Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude (gemäß ALKIS)
Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Nachgetragene Gebäude mit Nebengebäude (unverbindlich)

Text (Teil B)

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 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
1.2 In Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, in Doppelhaushälften maximal eine Wohneinheit. Hieron ausgenommen sind besondere Wohnformen mit Gemeinschaftsbezug (z.B. Seniorenwohnen, Baugemeinschaften).

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 allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 Grundfläche zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des Grundstückes.

1.5 Die Traufhöhe wird gemessen am höchsten Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut des obersten Vollgeschosses.

1.6 Die im Bebauungsplan vorgegebenen Firsthöhen können bei Wohngebäuden überschritten werden, wenn dies zur Installation von Dämmung, Photovoltaik oder sonstigen energetischen Sanierungsmaßnahmen erforderlich ist.

Planungen, 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)
1.7 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Anpflanzfläche) mit der Nummer 1 sind Versiegelungen bis zu einem Flächenanteil von 50 % zulässig.

1.8 In der Anpflanzfläche 2 ist je angefangenen 100 m² Grundstück mindestens ein mittelkroniger Baum oder ein Solitärstrauch zu pflanzen. Diese müssen mindestens die folgende Pflanzqualität aufweisen: Hochstamm mit Stammumfang von mind. 14-16 cm oder Solitärsträucher 3x verpflanzt.

1.9 Auf den Grundstücken ist nach jedem 3. Stellplatz ein Baum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Diese Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 14-16 cm aufweisen.

1.10 Für die anzupflanzenden Gehölze gem. der Festsetzung 1.8 und 1.9 sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Alternativ können Obst- oder Nussbäume gepflanzt werden. Sie sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch Anpflanzungen gem. der Festsetzungen 1.8 und 1.9 zu ersetzen.

1.11 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch Anpflanzung der gleichen Baumart mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu ersetzen. Der Pflanzstandort kann dabei geringfügig variiert werden.

1.12 Zufahrten, Zuwegungen und offene Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen (z.B. breitflügeliges Pflaster, Öko-Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen o. ä.).

1.13 Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind ab einer Größe von jeweils 15,0 m² extensiv zu begrünen.

1.14 Brunnen sind nicht zulässig.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
1.15 Zum Schutz der Wohn- und Bürorouten ist im jeweiligen Baufreistellungsverfahren 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 Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.

1.16 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalldämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.

1.17 Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in Richtung der Feldstraße sind in einem Abstand von 70 m zur Straßenmitte bei Neu-, Um- und Ausbauten nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Südseite 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 59 dB(A) tags nicht überschritten wird.

1.18 Ein Heranrücken der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Birkenweg 1 in Richtung Birkenweg 3 ist nicht zulässig.

1.19 Von den vorgenannten Festsetzungen 1.15 bis 1.18 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung (LBO)

Dachformen, Dachneigung, Dachbegrenzung
2.1 Die Dächer von Hauptgebäuden in den allgemeinen Wohngebieten sind mit symmetrischen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmgedächern mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad herzustellen.

2.2 Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung zwischen 30 Grad sind zulässig, wenn diese intensiv begrünt werden (Substratdicke mind. 20 cm).

2.3 Solaranlagen auf Dächern von Hauptgebäuden sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

2.4 Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dachschneitten darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Die Seitenwände der Dachgauben und Dachschneitten müssen mindestens 2 m von den Giebelwänden entfernt sein.

Stellplätze und Zufahrten
2.5 Für Wohneinheiten in einer Größe von mehr als 75 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze und für Wohneinheiten in einer Größe von 75 m² und weniger je 1 Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten. Zur Realisierung besonderer Wohnformen (z.B. Seniorenwohnen) können abweichende Regelungen getroffen werden.

2.6 Zufahrten und Zuwegungen zu den Grundstücken sind nur in einer Gesamtbreite von maximal 4,5 m zulässig.

Schottergärten
2.7 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 und Kies ist unzulässig.

Hinweise

Artenschutz

Europäische Vogelarten: Die in § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) definierte Brutzeit vom 1. März bis 30. September ist zu beachten. Abriss- und Baumaßnahmen sowie Fällungen von Gehölzen sind innerhalb der Brutzeit nur zulässig, wenn zuvor fachkundig sichergestellt werden kann, dass die entsprechenden Flächen und Strukturen nicht von brütenden Individuen besetzt sind oder wenn Beeinträchtigungen durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

Fledermäuse: Gebäude sind vor Abriss oder Sanierung fachkundig auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Fällungen von Hölzern sind nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September zulässig oder wenn zuvor fachkundig sichergestellt werden kann, dass die entsprechenden Strukturen nicht von Fledermäusen besetzt sind oder wenn durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann, dass Tiere zu Schaden kommen.

Archäologie / Denkmalschutz
Kulturdenkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 Gesetz zum Schutz der Denkmale (DSchG) unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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 zu 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Kampfmittel
In der Stadt Reinbek sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/ Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Bauträger müssen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Zone III der Wasserschutzgebiets Glinde. Es sind die Bestimmungen der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Glinde (Wasserschutzgebietsverordnung Glinde) vom 30. Juli 1985 zu beachten.

Altlasten
Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen. Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Altablagerungen. Zwischen der Autobahn A 24 und der Feldstraße befindet sich die ehemalige Hausmülldeponie Stenwarde I (Altablagerung Nr. 11). In Verbindung mit Sanierungsmaßnahmen unterliegt der Bodengas- und Grundwasserpfad einer laufenden Kontrolle.

Abwasserbeseitigung
Im Plangebiet ist der Zweckverband Südstormarn für die Abwasserbeseitigung zuständig. Es ist die Abwassersatzung des Zweckverbands Südstormarn zu beachten.

Zugrundeliegende Vorschriften
Die DIN 4109 (Fassung von 01/2018) kann im Rathaus der Stadt Reinbek, Amt für Stadtentwicklung und Umwelt während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 113 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 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Reinbek, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch am / Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt (Bekanntmachung vom bis).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans 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 einschließlich während der Dienststunden oder nach vorheriger Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, in der Zeit vom bis durch / Aushang örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www. de“ ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Reinbek, den
Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Stand der Katasterdaten:
....., den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
oder Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Reinbek, den

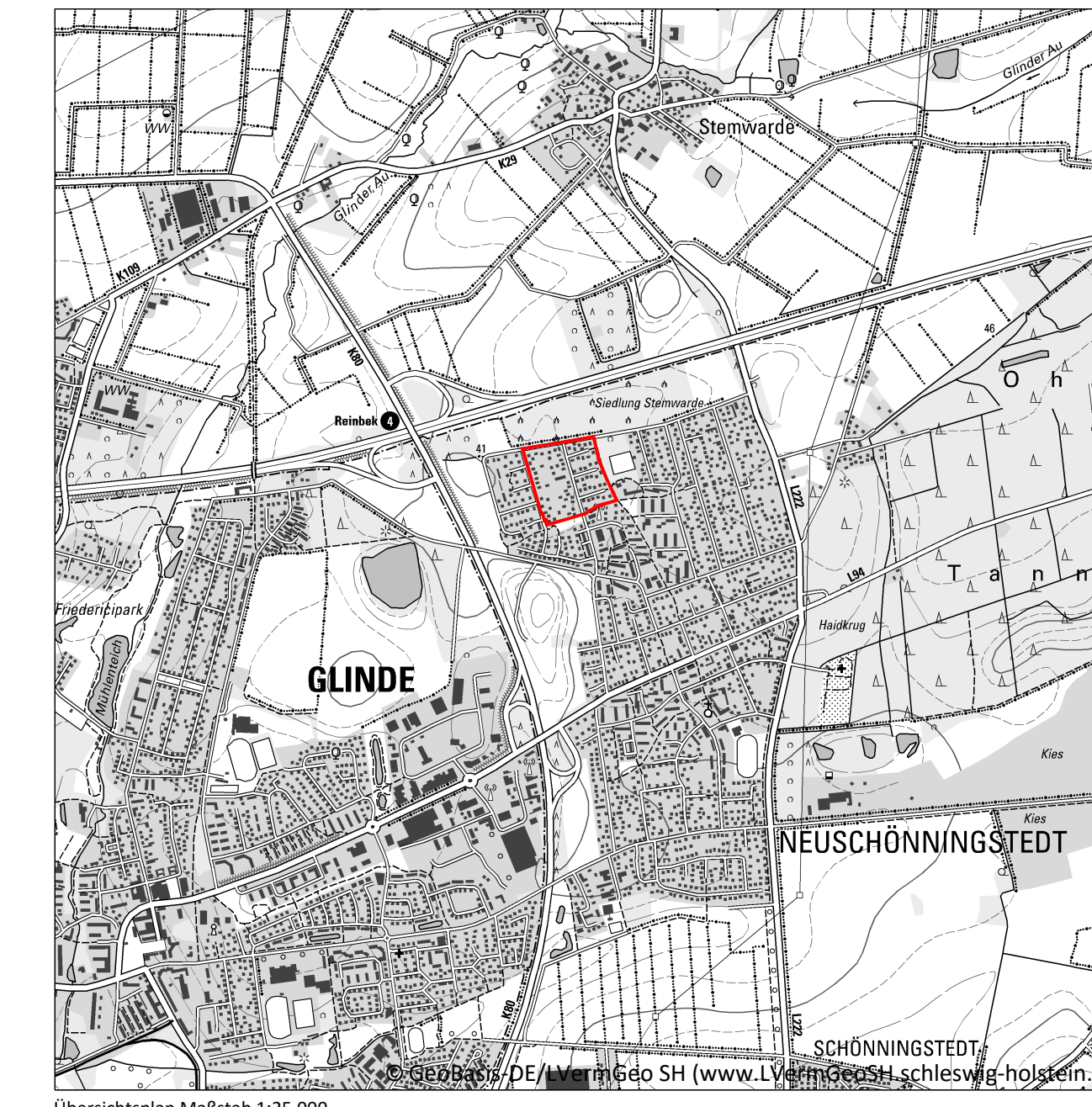
Reinbek, den
Bürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Reinbek, den

Reinbek, den
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind von bis örtlich 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
Bürgermeister



Satzung der Stadt Reinbek über den Bebauungsplan Nr. 113 "Stenwarde 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: Behördenbeteiligung und Öffentlichkeitsbeteiligung, 29.02.2024