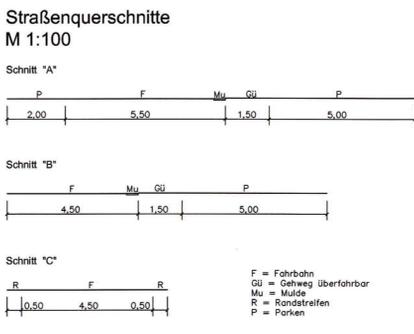


# TEIL A - PLANZEICHNUNG -

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990



# Zeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
<b>I. Festsetzungen</b>		
WR	Reine Wohngebiete (gem. § 3 BauNVO)	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
GF	Geschoßflächenzahl (z.B. 300 qm)	
0,3	Grundflächenzahl (z.B. 0,3)	
GR	Grundfläche (z.B. 150 qm)	
	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze (z.B. 1)	
FH max.=11,50 m	maximale Firsthöhe (z.B. 11,50 m)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) 2 BauGB
O	Offene Bauweise	
a	Abweichende Bauweise	
△	nur Doppelhäuser zulässig	
—	Baugrenze	
	Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken	§ 9 (1) 3 BauGB
Fmind.=300 qm	Mindestgröße der Baugrundstücke	
	Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 (1) 4 BauGB
Stellplätze / überdachte Stellplätze / Fahrradunterstände		
	Verkehrflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Straßenbegleitgrün	
	Flächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigung	
P	Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkflächen)	
G/W	Gehwege / Wanderwege	
	Öffentliche und private Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Öffentliche Parkanlagen	
	Private Grünflächen	
	Spielfeld öffentlich	
	Spielfeld privat	
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 22 BauGB
M	Müllstandplätze	
GSt	Gemeinschaftsgaragen / Gemeinschaftsstellplätze	
	Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes...	§ 9 (1) 24 BauGB
Lpb III	Für einzelne Fassaden unterschiedliche Lärmpegelbereiche (z.B. Lärmpegelbereich III)	
H=3m	Lärmschutzwand (mit Mindesthöhe über Straßenkante "Möllner Landstraße")	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB und § 9 (1) 25b BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
A 1	Differenzierung verschiedener Anpflanzgebote (z.B. A 1)	
	Anpflanzgebot für Einzelbäume	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 51, 1. Änderung der Stadt Reinbek	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
<b>II. Darstellung ohne Nomcharakter</b>		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	künftig entfallende Flurstücksgrenzen	
	In Aussicht genommene Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	Bemaßung in Metern (z.B. 3,00m)	
	Gebäudebezeichnung (z.B. 16)	

# Teil B - TEXT -

**1. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 92 LBO**

**1.1 DACHFORMEN / DACHNEIGUNGEN**

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 werden als Dachformen für Wohngebäude Gleichbleicher mit Dachneigungen von 20° bis 40° festgesetzt. Als Ausnahme sind flacher geneigte Dächer, auch Puttdächer, zulässig, wenn die Dachneigung mind. 5° beträgt und die Dächer begrünt werden. Die Begrünung gilt nicht für Dächer von Wintergärten. Für die Bebauung entlang der Möllner Landstraße gilt diese Ausnahme nicht.

Gemeinschaftsgaragen und überdachte Gemeinschaftsstellplätze (Garport-Anlagen) nach § 22 BauNVO sowie zulässige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen mit Flachdächern oder als flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° hergestellt werden.

**1.2 FARBIGE GESTALTUNG VON FASSADEN UND DÄCHERN**

Wohngebäude sind als gepuzte Fassaden und mit roter oder rotbrauner bzw. anthrazitfarbiger Dachendeckung zu erstellen.

Einzelne Fassadenelemente sind auch in anderem Material und anderer Farbgebung zulässig, wenn sie nicht mehr als 25 % einer Fassade einnehmen.

**1.3 EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m über mittlerer Höhe der zugehörigen Fahrbahn oder des Erschließungsabschnittes zulässig.

**2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ART UND DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) 1 BauGB**

**2.1** Innerhalb der Reinen Wohngebiete (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Baugebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) unzulässig.

**2.2** Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" (WA) die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nm. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) nicht zulässig sind.

**3. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE BAUWEISE UND DIE BAUGRENZEN gem. § 9 (1) 2 BauGB**

**3.1** In der nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten "abweichenden Bauweise" - a - gelten die Grenzabstände der "offenen Bauweise"; Baulängen über 50,00 m sind zulässig.

**3.2** Für die Grundstücke 5 bis 10 ist eine Überschreitung der Baugrenzen im Westen für Wintergärten bis 3,0 m zulässig. Dabei erhöht sich die zulässige Grundfläche auf 180 qm.

**4. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) 15 BauGB, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) 20 BauGB SOWIE ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE gem. § 9 (1) 25a+b BauGB**

**4.1** Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" i. V. mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gras- und Staudenflur zu entwickeln.

**4.2** Festgesetzte öffentliche und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind als Rasen auszubilden.

**4.3** Die entlang der "Möllner Landstraße" festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind als großkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen. Es sind unverseelte Bäume mit einer Größe von mind. 12 cm vorzusehen. (Artenauswahl: Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde).

**4.4** Die entlang der "Kirschenweges", der neuen Erschließungsstraße, der Wege und im Bereich der Stellplätze festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind als kleinkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Es sind unverseelte Bäume mit einer Größe von mind. 10 cm vorzusehen. (Artenauswahl: Baumhasel, Eberesche, Rötorn).

**4.5** Die mit A 1 gekennzeichneten und nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und gemäß § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten. Ausfälle sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. (Artenauswahl: Roter Hartnagel, Flieder, Schlehe, Hundsröschen, Schwarzer Holunder)

**4.6** Die mit A 2 gekennzeichneten und nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und gemäß § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten. Ausfälle sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

**4.7** Die nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauernd zu erhalten und bei Ausfällen in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

**5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN gem. § 9 (1) 24 BauGB**

**5.1** Zum Schutz vor Verkehrslärm von der "Möllner Landstraße" werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 folgende Maßnahmen festgesetzt:

Als Lärmschutzwand an der Möllner Landstraße wird die nördliche Garagenwand und die westlich anschließende Lärmschutzwand festgesetzt. Sie muss folgende akustische Eigenschaften im Sinne der Zusätzlichen Technischen Vorschriften für Lärmschutzwände 1988 (ZTV-LSW 88) erfüllen:

- Die Schalldämmung muss einen Wert von mindestens  $\Delta L_{w,LSW} = 25$  dB aufweisen.
- Die nördliche Garagenwand und die westlich anschließende Lärmschutzwand müssen auf ihrer Nordseite hochabsorbierend ausgebildet werden ( $\Delta L_{w,LSW} \geq 8$  dB). Dasselbe gilt für die Westseite der Wandverlängerung in Nord-Süd-Richtung.

Ergänzend zum aktiven Lärmschutz gegen Verkehrslärm von der Möllner Landstraße werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Die Außenbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) werden für das Gebäude Nr. 1 im Schutz des geplanten Baukörpers zu den straßenabgewandten Gebäudeseiten hin angeordnet.

Passiver Schallschutz gemäß den Anforderungen der Lärmpegelbereiche III bis V wie folgt:

geplanter Baukörper in der 1. Baureihe im Allgemeinen Wohngebiet

Westseite: Lärmpegelbereich IV  
straßenabgewandte Nordseite bis zu einem Abstand von 40 m vom südöstlichen Bezugschneitpunkt der Lichtsignalanlage: Lärmpegelbereich V  
Südseite: Lärmpegelbereich III

geplanter westlicher Baukörper in der 2. Baureihe im Allgemeinen Wohngebiet

Westseite bis zu einem Abstand von 70 m von der LSA: Lärmpegelbereich III  
Nordseite: Lärmpegelbereich III

Den Lärmpegelbereichen sind in der folgenden Übersicht zusammengestellten Schalldämmmaße zuzuordnen.

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- u.ä.	Bürosräume u.ä.
erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R <sub>w,fl</sub> in dB(A)	35	30
III	40	35
IV	45	40
V		

Schalldämmte Lüftungen

Schlaf- und Kinderzimmer sind wie folgt mit schalldämmten Lüftungen zu versehen:

geplanter Baukörper in der 1. Baureihe im Allgemeinen Wohngebiet auf der Nordseite, Ostseite, Westseite und im westlichen Bereich der Südseite (westliche Teilblock)

geplante Baukörper in der 2. Baureihe im Allgemeinen Wohngebiet: westlicher Baukörper auf der Nord- und Westseite, östlicher Baukörper auf der Nordseite und im nördlichen Bereich auf der Ostseite (ca. 10 m).

Aufgeteilt am: 11.10.2000  
Geändert am: 08.11.2000  
(Stand) 15.11.2000  
09.01.2001  
23.02.2001  
11.04.2001  
18.05.2001

Lübeck, den 3.1. Juli 2001

Planverfasser

Das Schalldämmmaß der Gesamtkonstruktion (Wand/Dach, Fenster, Lüftung) muss den Anforderungen des jeweils zutreffenden Lärmpegelbereiches entsprechen. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsbauten durchzuführen. Nachweise zum passiven Schallschutz sind nach DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

# Hinweise

- Im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes wird seitens der Stadt Reinbek empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit und ausreichender Grundstücksgröße eine Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers auf dem Grundstück selbst vorzunehmen. Auch auf die Möglichkeit der Verwertung aufgefangenen Regenwassers, z. B. durch die Verwendung im sanitären Bereich der Gebäude, wird hingewiesen. Einzelheiten sollten rechtzeitig durch Beratung mit den zuständigen Trägern der betreffenden Ver- und Entsorgung geklärt werden.
- Auf die Baumschutzsatzung der Stadt (Satzung der Stadt Reinbek zum Schutz des Baumbestandes) vom 13.10.1989) in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließung der Grundstücke die dauerhafte Ableitung von Grundwasser (z. B. durch Kellerdrainagen) der Genehmigung bedarf und im Interesse eines geordneten Wasserhaushaltes möglichst auszuschließen ist.

# ÜBERSICHTSPLAN



# Satzung der Stadt Reinbek über den Bebauungsplan Nr. 51, 1.Änd. Gebiet: "Südlich der Möllner Landstraße"

Im Norden - ca. 130 m entlang der Südseite der Möllner Landstr. (L54) und südlich des Kirschenweges im Bereich Insterburger Weg, - rückwärtige Grundstücksgrenze der westlichen Bebauung Insterburger Weg, Flurstück 22/242 und westlich des Flurstückes 22/250

Im Osten - Südseite des Wanderweges zwischen Holdkoppelweg und Königsberger Straße

Im Westen - entlang der Flurgrenze Flur 1 Schönningstedt, rückwärtige Grundstücksgrenzen der östlichen Bebauung des Holdkoppelweges.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschließung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 28. 04. 2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 51, 1. Änderung für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

1. Aufgeteilt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10. 02. 1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Reinbeker Zeitung am 22. 11. 1995 erfolgt.

2. Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vom 28. 02. 1990 bis zum 12. 10. 2000 durchgeführt.

3. Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 08. 08. 1998 und am 23. 02. 2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08. 02. 2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28. 02. 2001 bis zum 28. 03. 2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfzeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16. 02. 2001 ortsbekanntgemacht.

Reinbek, den 19.10.01

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschriebenen Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahme des Aufstellungsbeschlusses am 28. 04. 2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28. 04. 2001 die Satzung beschlossen und die Begründung durch öffentliche Bekanntmachung gebilligt.

Reinbek, den 19.10.01

9. Die Bekanntmachung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert und ist bekanntzumachen.

Reinbek, den 19.10.01

10. Der Beschluss über den Bebauungsplan durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 09.11.2001 ortsbekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertagung von Vorleser- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erhebungsgegenstände geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 15.11.2001 in Kraft getreten.

Reinbek, den 22.11.01

Stadt Reinbek  
Bebauungsplan Nr. 51, 1.Änd.

Planungsbüro  
Jürgen Anterssen  
Ropshofer 13a-0356 Lübeck  
Tel.: 0451-879870 Fax: 0451-879872  
e-Mail: anterssen.planung@cityline.de

Planungsstand  
**SATZUNG**  
1. Austerlegung