SATZUNG DER GEMEINDE REINBEK
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 86

NUTZUNGSSCHABLONEN

Teilgebiet	Vollgeschosse	GRZ / GR	Bauweise	FH max.	TH max.	Hausform
WA 1	II	0,4	o	10,0 m (s. Teil B : Text)	6,0 m (s. Teil B : Text)	E
WA 2a - 2d	II	0,4	o	10,5 m (s. Teil B : Text)	6,0 m (s. Teil B : Text)	H
WA 3	I	GR max. 260 m²	o	9,5 m (s. Teil B : Text)	4,5 m (s. Teil B : Text)	ED
WA 4	I	0,3	o	9,5 m (s. Teil B : Text)	4,5 m (s. Teil B : Text)	ED
WA 5	I	0,35	o	9,5 m (s. Teil B : Text)	4,5 m (s. Teil B : Text)	ED
WA 6	I	0,4	o	9,5 m (s. Teil B : Text)	4,5 m (s. Teil B : Text)	ED
WA 7	I	GR max. 140 m²	o	9,5 m (s. Teil B : Text)	4,5 m (s. Teil B : Text)	E
WA 8	I	0,25	o	9,5 m (s. Teil B : Text)	4,5 m (s. Teil B : Text)	E

TEIL A : PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

„Neuschönningstedt - westlich Birkenweg, südlich Am Stüb"

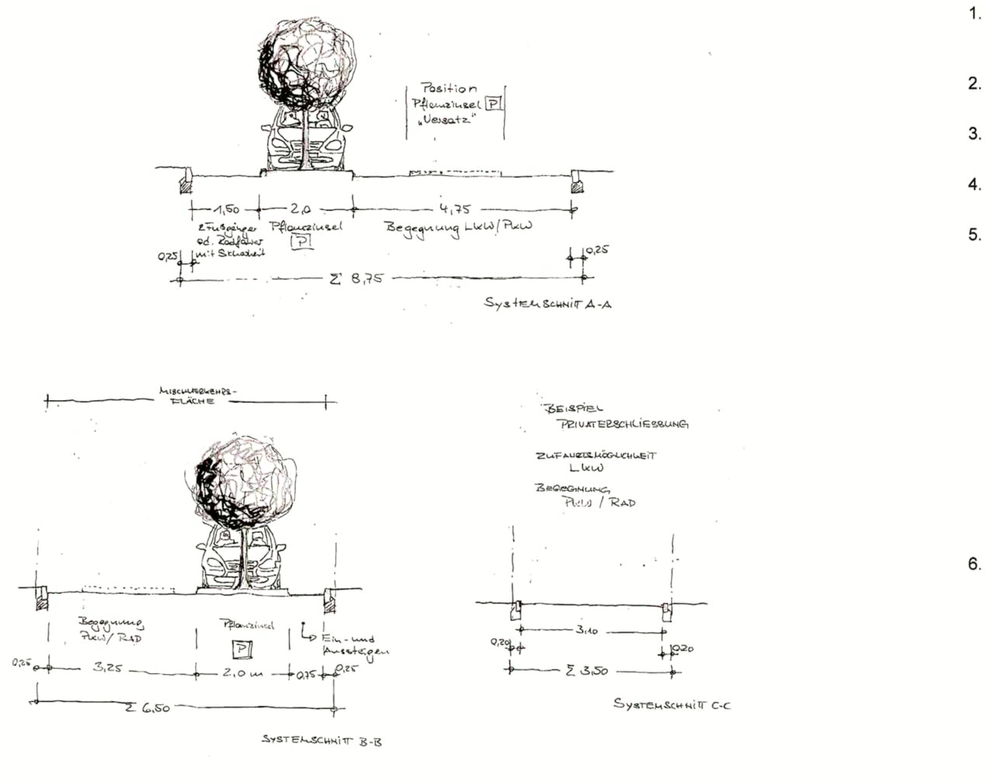
Im Norden : Südliche Begrenzung der Flurstücke 49/8, 47/10 und 47/4, Flur 11, Gemarkung Schönningstedt, südliche Flurstücksgrenzen der Grundstücke südlich der Straße *Platanenweg* in ihrer Weiterführung bis zur östlichen Straßenbegrenzung *Am Stüb*, südlicher Abschnitt der Straße *Am Stüb*, nördliche Grenze des öffentlichen Weges, Flurstück 41/81, Flur 11, Gemarkung Schönningstedt in seiner Verlängerung bis hin zur östlichen Flurstücksgrenze 62/5, Flur 11, Gemarkung Schönningstedt (*Birkenweg*);

Im Osten : östliche Flurstücksgrenze 62/5, Flur 11, Gemarkung Schönningstedt (*Birkenweg*);

Im Süden : nördliche Begrenzung der *Eichenallee*;

Im Westen : westliche Grenze des Flurstückes 49/4, Flur 11, Gemarkung Schönningstedt, nahe angrenzend zur Trasse der Kreisstraße 80.

STRASSENREGELQUERSCHNITTE
(Darstellung ohne Normcharakter)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 28.11.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung"(Reinbeker Zeitung) am 17.03.2003 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.03.2003 als Bürgerinformation durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.05.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 03.05.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung 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 23.05.2005 bis zum 23.06.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Reinbek (Sachgebiet Stadtplanung) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung" (-Reinbeker Zeitung-) am 12.05.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt worden ist.
   Reinbek, den 30. 6. 06
   STADT REINBEK 12
   Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand am 06.09.2005, die vorhandenen Geländehöhen sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
   Ahrensburg, den 10. OKT. 2005
   Öffentl. best. Verm.- Ing.
7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.08.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.08.2005 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.08.2005 gebilligt.
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
   Reinbek, den 30.6.06
   STADT REINBEK 12
   Bürgermeister
10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung" (-Reinbeker Zeitung-) am 04. 07. 06 ~~2005~~ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
    Die Satzung ist mithin am 05. 07. 06 in Kraft getreten.
    Reinbek, den 11.7.2006
    STADT REINBEK 12
    Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 86	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B : Text)	§ 4 BauNVO
z.B. 0,3	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. GR max. 140 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. FH max. 10,50 m	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe s. Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z.B. TH max. 6,00 m	Höchstzulässige Traufhöhe (nach § 6 LBO) (Bezugshöhe s. Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text)	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten / Grünfläche oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig (s. Teil B - Text)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. Teil B - Text)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
H	Nur Hausgruppen zulässig (s. Teil B - Text)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
W	geplanter Hauptwanderweg (genaue Lage innerhalb der Grünflächen lt. Freiraumplanung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
G	geplanter Wanderweg (genaue Lage innerhalb der Grünflächen lt. Freiraumplanung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▲	Einfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkplätze (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
M	Abfallbehälterstandort	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ver- und Entsorgung und Hauptversorgungsleitungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB**
B	Brunnen (nur Erhalt, keine Nutzung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Freileitung, überirdisch (mit Spannungsangabe, zukünftig fortfallend)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Grünordnung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB**
ÖFFENTLICH	Grünflächen, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung :	
LSW	Modellierter Lärmschutzwall (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Parkanlage (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Bolzplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
N	Naturbetonte Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Immissonsschutz	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltеinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LSW	Lärmschutzwall (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
PLS	Abgrenzung von Maßnahmen des passiven Schallschutzes (s. Text - Teil B)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
gfl_1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Hinterlieger Teilgebiete WA 4 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
gfl_2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Hinterlieger Teilgebiete WA 3 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
gfl_3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der nördlicher Hinterlieger Teilgebiet WA 5 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
gfl_4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der östliche Hinterlieger Teilgebiet WA 5 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
gfl_5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Hinterlieger Teilgebiet WA 8 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
gfl_6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der nördlichen, westlichen und südlichen Hinterlieger Teilgebiet WA 5 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
g_1	Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger Teilgebiet WA 2c	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
g_2	Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger Teilgebiet WA 2b	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
g_3	Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger Teilgebiet WA 2a	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Spiel- und Aufenthaltsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M_1	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Hinterlieger, die durch gfl_3 erschlossen sind)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M_2	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Hinterlieger, die durch gfl_6 erschlossen sind)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
GGa_1	Gemeinschaftsgarage (zugunsten Teilgebiet WA 2a)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
GGa_2	Gemeinschaftsgarage (zugunsten Teilgebiet WA 2c)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
z.B. WA 2a	Bezeichnung der Teilgebiete	
z.B. 8,75	Bemaßung in m	
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Mit Gesamtrealisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende bauliche Anlagen	
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallender Knickabschnitt	
45/96	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze	
	In Aussicht genommener Zuschnitt von Baugrundstücken	
	Böschung, Erdwall	
	Bäume und Gehölze ausserhalb des Plangeltungsbereich	
z.B. x 43.63	vorhandener Höhenpunkt	
	Schnittlinie (Straßenregelquerschnitt)	
30 Zone	Tempo 30-Zone	
	Sichtdreiecke	
M	Geplanter Abfallbehälterstandort innerhalb der Baugebiete	
	III. Nachrichtliche Übernahmen	
	15 m anbaufreie Strecke entlang der K 80 (ausserhalb des Plangeltungsbereiches)	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Knick	§ 15b LNatSchG
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 15ff LNatSchG
L	Landschaftsschutzgebiet ("Stemwarde")	§ 18 LNatSchG
W	Wasserschutzgebiet	§ 9 Abs. 6 BauGB

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - unzulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

2.1 Die zu den Verkehrsflächen liegenden Baugrenzen dürfen für untergeordnete Bauteile, wie Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,00 m überschritten werden

2.2 Baugrenzen dürfen ausnahmsweise, jedoch nicht zu den Verkehrsflächen, von Kellerersatzräumen und Fahrradunterständen bis maximal 3,0 m Tiefe und einer Fläche von 9 m² sowie von Wintergärten, die allseitig einschließlich Dach aus Glas hergestellt sein müssen, bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Fläche von 20 m² überschritten werden.

3. Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3.1 In den Teilgebieten WA 4 und WA 5 darf das Dachgeschoss bis zu 85% der Dachgeschossfläche ausgebaut werden, sofern es sich bei den Überschreitungen ausschließlich um die Errichtung von Dachgauben handelt.

3.2 Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max. bzw. GRZ) darf in allen Teilgebieten ausschließlich nur für Terrassen mit Stützmauern als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Wohnbaugrundstück um bis zu maximal 20 m² bzw. pro Doppelhaus- oder Reihenhausscheibe um bis zu maximal 15 m ² überschritten werden.

4. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

4.1 Für alle Grundstücke innerhalb der festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung darf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von 50% der festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche (GR max. bzw. GRZ) nicht überschritten werden.

4.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (gfl-Rechte) sind nicht auf die festgesetzten Grundflächen für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der jeweils zugeordneten Grundstücke anzurechnen.

4.3 Für sogenannte „Pfeifenstielgrundstücke" ist eine Erhöhung der unter Ziffer 4.1 genannten Grundfläche um ¾ der Zuwegungsfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Grundstücksgrenze zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

In allen Teilgebieten ist pro Wohnbaugrundstück oder je Wohneinheit pro Wohnbaugrundstücke nur <u>eine</u> Grundstückszufahrt bis max. 4,0 m Breite, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie bzw. auf die Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche, zulässig.

6. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugshöhe für die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) für die jeweiligen Teilgebiete festgesetzten maximalen Frist- und Traufhöhen ist die mittlere Fahrbahnoberkante des angrenzenden öffentlichen bzw. privaten Straßenabschnittes.

Als oberer Punkt der Traufhöhe wird entsprechend § 6 Abs. 4 LBO der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand gemessen.

7. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

7.1 In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

7.2 In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Doppelhausbebauung sind maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig. Abweichend hiervon sind im Teilgebiet WA 3 maximal zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte bzw. vier Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

7.3 In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Reihenhausbebauung (Hausgruppe) sind pro Reihenhausscheibe eine Wohnung zulässig.

8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

8.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Die Pflege flächiger Gehölzbestände beinhaltet auch das fachgerechte "Auf den Stock setzen".

8.2 Die in der Planzeichnung (Teil A) mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang durch jeweils einen 3 x verschulten Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm derselben Art an gleicher Stelle bzw. an einem geeigneten Standort in der Nähe zu ersetzen.

8.3 Auf der privaten Grundstücksfläche des Teilgebiets WA 1 sind innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern u.a. zu dem westlich angrenzenden privaten Grundstück leichte Verwallungen mit einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. Diese sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

8.4 An den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten (beispielhaften) Standorten im Straßenraum sind Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.5 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" des gesamten Plangeltungsbereiches ist die Anlage eines Hauptwanderweges mit einer maximalen Breite von bis zu 2,5 m allgemein zulässig.

8.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" des gesamten Plangeltungsbereiches ist die Anlage von Spielgeräten für Kleinkinder und Erholungseinrichtungen (wie z.B. Bänke u.ä.) allgemein zulässig.

8.7 Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage" vorhandenen Schwemmsandgruben dürfen profiliert werden. Vorhandene Gehölze sind, soweit wie möglich, zu erhalten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Zum Schutz der innerhalb des Plangebiets geplanten schützenswerten Nutzungen gegenüber dem Freizeitlärm des Bolzplatzes sind aktive Schallschutzmaßnahmen in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen mit einer Abschirmhöhe von 5,0 m, bezogen auf die mittlere Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, herzurichten.

9.2a Schallgedämpfte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer sind für alle Teilgebiete mit Ausnahme der Teilgebiete WA 1, WA 2a bis WA 2c innerhalb der hierfür nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen als Bestandteil der überbaubaren Flächen an allen Gebäudefronten vorzusehen.

9.2b Ausserdem müssen die Aussenbauteile der unter 9.2a genannten Gebäudefronten ein bewertetes Schalldämmmaß (als resultierendes Schalldämmaß des gesamten Aussenbauteils -Wände, Fenster und Lüftung zusammen-) von 35 dB einhalten.

9.3 Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien DIN 4109 nachzuweisen. Da für die Festsetzungen der Übersichtlichkeit wegen Vereinfachungen vorgenommen wurden, ist im Rahmen der Nachweise für den passiven Schallschutz mit einer ergänzenden Ermittlung der Lärmbelastungen eine Absenkung der Anforderungen zulässig.

10. Öffentliche Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Lage der planzeichnerisch festgesetzten Parkplätze kann aufgrund von notwendigen Grundstückszufahrten oder privaten Wohnwegen innerhalb des Erschließungs- und Gestaltungssystems eines verkehrsberuhigten Bereichs verschoben werden.

11. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen, Sichtfelder im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in den Birkenweg, sind bauliche Anlagen und gärtnerische Grundstücksgestaltung (z.B. Einfriedungen) nur bis zu einer Höhe von maximal 70 cm zulässig.

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Begrünung der Grundstücke

Auf den Hausgrundstücken innerhalb der Teilgebiete mit einer festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung sind pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum jeweils als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Oberflächengestaltung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege einschließlich Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Kies, Splittdecke, Pflaster mit großen Fugenanteil, Porensteine u.ä.).

3. Einfriedungen

Die zu den öffentlichen Grünflächen gerichteten privaten Grundstücksgrenzen sind mit lebenden Hecken (geschnitten oder freiwachsend) einzugrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage eines Zaunes bis maximal 1,40 m Höhe, wenn dieser auf der zum Grundstück gerichteten Seite der Hecke errichtet wird und dann die Höhe der Hecke nicht überragt, ist zulässig.

4. Nebenanlagen

In allen Teilgebieten sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in dem seitlichen Grenzabstand mit Flachdächern und mit flachgeneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 25° und innerhalb der überbaubaren Flächen ausserhalb des seitlichen Grenzabstandes bei einer Dachneigung bis maximal 45° zulässig.

5. Dächer und Dachneigung

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile sind mit hiervon abweichenden Dachneigungen zulässig.

5.2 In den Teilgebieten WA 1 und WA 2a - 2c mit einer 2-Geschossigkeit sind Dächer der Hauptgebäude auch mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig.

5.3 Häuser mit Gründach sind in den allgemeinen Wohngebieten zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 10° bis 30° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.

5.4 Die Dacheindeckung sind nur in den Farben rot bis rotbraun sowie anthrazit zulässig. Reflektierende Materialien, - hierzu zählen nicht Sonnenkollektoren oder ähnliche regenerative Anlageformen - sind unzulässig.

6. Aussenfassade

6.1 Innerhalb aller Teilgebiete sind Blockbohlenhäuser aus Rundholzstämmen unzulässig.

6.2 Innerhalb der Teilgebiete WA 2a bis WA 2d ist zur Gliederung der Baukörper (Hausgruppe als Reihenhäuser) pro 20 m Gebäudelängsseite ein Gebäudeversprung von mindestens 3,0 m im Hauptbaukörper herzustellen.

HINWEIS

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 90 Abs. 1 LBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Ziffern Nr. 1 bis Nr. 6 dieser örtlichen Bauvorschriften widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können nach § 90 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081) sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 25.08.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 86 „Neuschönningstedt - westlich Birkenweg, südlich Am Stüb" der Stadt Reinbek für das Gebiet im Norden : südliche Begrenzung der Flurstücke 49/8, 47/10 und 47/4, Flur 11, Gemarkung Schönningstedt, südliche Flurstücksgrenzen der Grundstücke südlich der Straße Platanenweg in ihrer Weiterführung bis zur östlichen Straßenbegrenzung Am Stüb, südlicher Abschnitt der Straße Am Stüb, nördliche Grenze des öffentlichen Weges, Flurstück 41/81, Flur 11, Gemarkung Schönningstedt in seiner Verlängerung bis hin zur östlichen Flurstücksgrenze 62/5, Flur 11, Gemarkung Schönningstedt (Birkenweg), im Osten : östliche Flurstücksgrenze 62/5, Flur 11, Gemarkung Schönningstedt (Birkenweg) im Süden : nördliche Begrenzung der Eichenallee, im Westen : westliche Grenze des Flurstückes 49/4, Flur 11, Gemarkung Schönningstedt, nahe angrenzend zur Trasse der Kreisstraße 80, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER STADT REINBEK
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 86
„Neuschönningstedt - westlich Birkenweg, südlich Am Stüb"

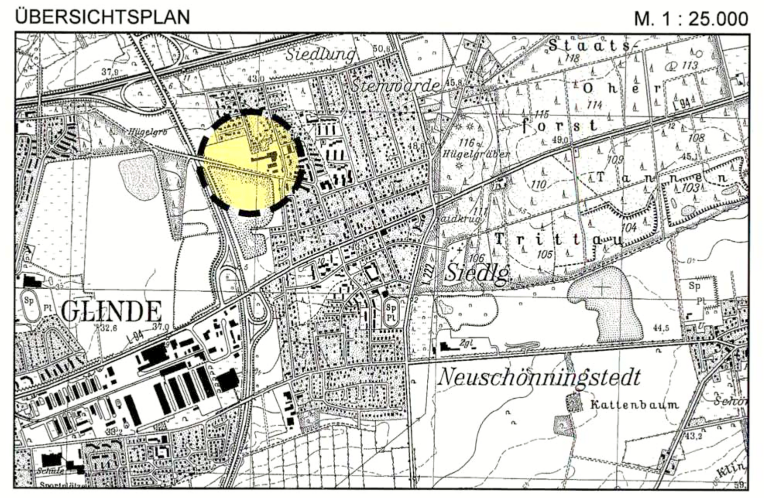
Im Norden : Südliche Begrenzung der Flurstücke 49/8, 47/10 und 47/4, Flur 11, Gemarkung Schönningstedt, südliche Flurstücksgrenzen der Grundstücke südlich der Straße *Platanenweg* in ihrer Weiterführung bis zur östlichen Straßenbegrenzung *Am Stüb*, südlicher Abschnitt der Straße *Am Stüb*, nördliche Grenze des öffentlichen Weges, Flurstück 41/81, Flur 11, Gemarkung Schönningstedt in seiner Verlängerung bis hin zur östlichen Flurstücksgrenze 62/5, Flur 11, Gemarkung Schönningstedt (*Birkenweg*);

Im Osten : östliche Flurstücksgrenze 62/5, Flur 11, Gemarkung Schönningstedt (*Birkenweg*);

Im Süden : nördliche Begrenzung der *Eichenallee*;

Im Westen : westliche Grenze des Flurstückes 49/4, Flur 11, Gemarkung Schönningstedt, nahe angrenzend zur Trasse der Kreisstraße 80.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand	Planverfasser	Maßstab	Planungsstand vom
Stadtverordnetenversammlung vom 25.08.2005 Satzungsbeschluss / Bekanntmachung	BIS · SCHARLIBBE 24613 Aukrug	1 : 1.000 (im Original)	25.08.2005

AutoCAD Maß 135,4 x 69,9 cm Plan Nr. 3.0

Digitale Planbearbeitung durch Ing. Büro Torresin & Partner, Nortorf

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Bei Weiterverwendung – auch auszugsweise – ist das Stadtplanungsbüro BIS•SCHARLIBBE, Aukrug als Urheber auf dem Plan zu vermerken.