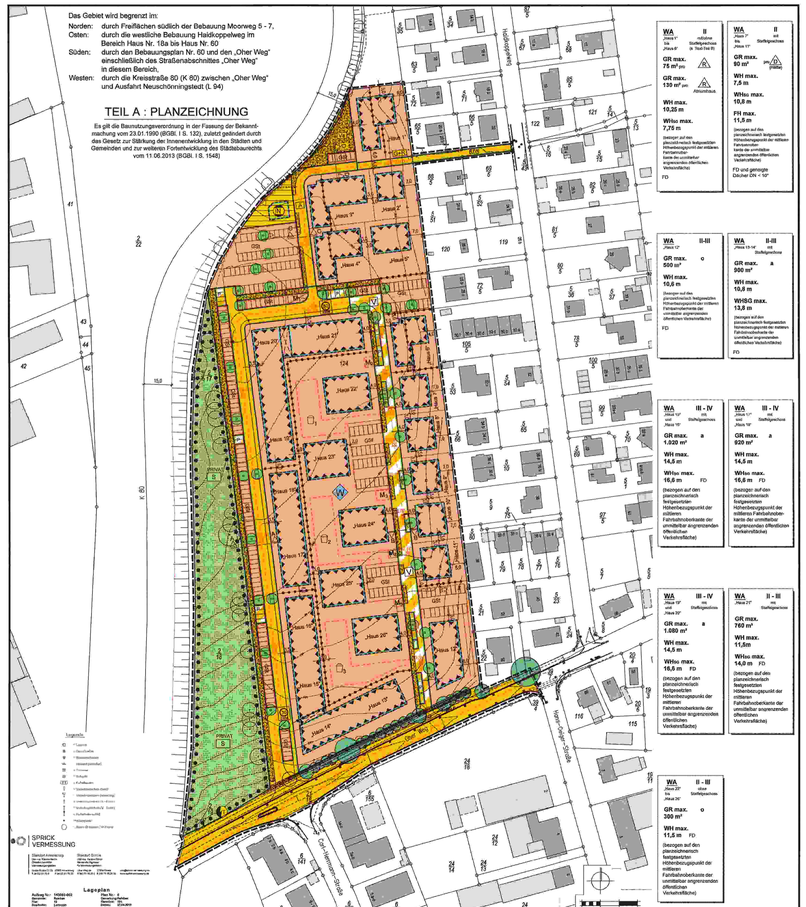
SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 98 „SCHRÖDERS KOPPEL"



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.06.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung" (-Reinbeker Zeitung-) am 11.08.2014 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 10.09.2014 als Bürgerinformationsveranstaltung in der Begegnungsstätte Neurönnhinningstedt, Querweg 13 in 21465 Reinbek durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.09.2014 zum Planvorhaben unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliierungsgrad der Umweltprüfung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.06.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.07.2015 bis zum 14.08.2015 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung (Amt für Stadtentwicklung und Umwelt - Abteilung Planung und Bauordnung) der Stadt Reinbek nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung" (-Reinbeker Zeitung-) am 27.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

6. Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.09.2014 nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Planung unterrichtet.
Reinbek, 01.12.2015
(Siegel)
Bürgermeister

7. Der katasternmäßige Bestand am 10.03.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ahrensburg, 18. NOV. 2015
Öffentl. best. Verm.-Ing.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.06.2015 und am 29.10.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.10.2015 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.10.2015 gebilligt.
Reinbek, 01.12.2015
(Siegel)
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Reinbek, 01.12.2015
(Siegel)
Bürgermeister

11. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Bebauungsplansatzung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung" (-Reinbeker Zeitung-) am 04.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht 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 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 04.12.2015 in Kraft getreten.
Reinbek, 01.12.2015
(Siegel)
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 29.10.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 98 „Schröders Koppel" der Stadt Reinbek für das Gebiet, das begrenzt wird im Norden durch Freiflächen südlich der Bebauung Moorweg 5 - 7, im Osten durch die westliche Bebauung Haidkoppelweg im Bereich Haus Nr. 18a bis Haus Nr. 60, im Süden durch den Bebauungsplan Nr. 60 und den „Oher Weg" einschließlich des Straßenabschnittes „Oher Weg" in diesem Bereich, im Westen durch die Kreisstraße 80 (K 80) zwischen Oher Weg und Ausfahrt Neuschönningstedt (L 94), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 98	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B - Text Ziffer I., 1.1 + 1.2)	§ 4 BauNVO
z. B. GR max. 130 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR max.) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z. B. pro D (Hälfte)	Höchstzulässige Grundfläche (GR max.) mit Bezug auf die Bauweise	§ 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO
z. B. WH max. 7,5 m	Höchstzulässige Wandhöhe (= Traufhöhe) (Bezugspunkt s. Eintragung in der Planzeichnung und s. Teil B - Text Ziffer I., 8.1 + 8.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z. B. WH_{SG} max. 11,5 m	Höchstzulässige Wandhöhe - Staffelgeschoss (= Traufhöhe) (Bezugspunkt s. Eintragung in der Planzeichnung und s. Teil B - Text Ziffer I., 8.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z. B. FH max. 9,5 m	Höchstzulässige Gebäudehöhe (= Firsthöhe) (Bezugspunkt s. Eintragung in der Planzeichnung und s. Teil B - Text Ziffer I., 8.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
III - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (s. Teil B - Text Ziffer II., 3.)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
43,00	Höhenbezug und -angabe zur mittleren Fahrbahnoberkante der geplanten Verkehrsflächen (ü. Erschließungsniveau)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Baugrenzen / Bauweise	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
a	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text Ziffer I.,7.)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text Ziffer I., 2.)	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung / der Anzahl von Vollgeschossen innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
△	Nur Reihenhäuser zulässig (s. Teil B - Text. Ziffer I., 5.)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
△	Nur Doppelhäuser zulässig (s. Teil B - Text. Ziffer I., 5.)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
FD / DN < 10°	Flachdach und Dachneigung als Höchstmaß (s. Teil B - Text, Ziffer II., 2.)	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün / Versickerungsmulde	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
VS	Versickerungsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkplätze (s. Teil B - Text. Ziffer I., 10.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRL	Geh- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRL*	Feuerwehr- und Notzufahrt (s. Teil B - Text. Ziffer I., 11.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
**GRL	Bedarfszufahrt (zugunsten der Anlieger Baufelder „Haus 1 und 2")	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
A	Anliegerstraße	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ver- und Entsorgung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**
RW	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Nahwärme (BHKW)	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
TS	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Grünordnung	**§ 9 Abs.1 Nr. 15 und 25 BauGB**
	Grünflächen, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
S	Zweckbestimmung „Schutzgrün" (s. Teil B - Text, Ziffer I., 13.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Bäume zu pflanzen (s. Teil B - Text. Ziffer I., 13.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (s. Teil B - Text. Ziffer I., 13.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Einzelbäume außerhalb des Plangeltungsbereiches mit planungsrechtlicher Relevanz	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall mit Saumstreifen zu erhalten (s. Teil B - Text. Ziffer I., 13.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Immissionsschutz	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG (s. Teil B - Text, Ziffer I., 14)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (s. Teil B - Text Ziffer I. 3.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplatzanlagen (s. Teil B - Text Ziffer I. 3.2 + 6.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M_1	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Anlieger Baufeld „Haus 3 bis Haus 5")	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M_2	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Anlieger Baufeld „Haus 23")	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M_3	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Anlieger Baufelder „Haus 23 und Haus 24")	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M_4	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Anlieger Baufeld „Haus 25")	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M_5	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Anlieger Baufeld „Haus 26")	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

ZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

$\square_1$	Gemeinschaftlicher Spiel- und Kommunikationsbereich (zugunsten der Bewohner des Quartiers - B-Plan Nr. 98)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
$\square_2$	Gemeinschaftlicher Spiel- und Kommunikationsbereich (zugunsten der Bewohner des Quartiers - B-Plan Nr. 98)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
$\square_3$	Gemeinschaftlicher Spiel- und Kommunikationsbereich (zugunsten der Bewohner des Quartiers - B-Plan Nr. 98)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
z. B. 3,0	Bemaßung in m	
z. B. „Haus 11"	Bezeichnung der Baufelder mit den Gebäuden innerhalb des geplanten Wohngebietes	
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
52	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Flur	
	in Aussicht genommener Zuschnitt von Baugrundstücken	
	mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallender Knickabschnitt	
	Fahrbahn / Gehweg	
34,4	Höhenschichtlinien in 0,2 m Intervallen	
	Schnittlinie (Straßenregelquerschnitt)	
	III. Nachrichtliche Übernahmen	
	Knick	§ 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG
	Wasserschutzgebiet Glinde / Schutzzone III (Wasserschutzgebietsverordnung Glinde vom 30.07.1985)	§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 15 LWG
	15,0 m anbaufreie Strecke an der K 80	§ 29 Abs. 1 + 3 StrWG § 9 Abs. 6 BauGB

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 In den Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften - unzulässig.

1.2 In den Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

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

Innerhalb der Baufelder „Haus 12 bis Haus 26" (fort.) dürfen die zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Baugrenzen ausnahmsweise nur für untergeordnete Bauteile, wie verglasten Wintergarten, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von bis zu 1,0 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden.

3. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)

3.1 Für die Baufelder innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die „50% - Regelung" des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, wonach die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50% der festgesetzten GRZ oder GR überschritten werden darf, nicht anzuwenden. Abweichend hiervon wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass unter Berücksichtigung der Ziffer I. 3.2 die baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO:
- für „Haus 1 bis Haus 11" je Reihenhausscheibe/Atriumhaus/Doppelhaushälfte 15 m²
- für „Haus 12 bis Haus 20" je Gebäude bzw. Gebäudeteil (12, 13+14, 15+16, 17+18, 19+20) des Geschosswohnungsbaus 30 m² und
- für „Haus 21 bis Haus 26" je Gebäude 20 m² Grundfläche beanspruchen dürfen.

3.2 Die außerhalb der Baufelder des Allgemeinen Wohngebietes den Baufeldern „Haus 1 bis Haus 6" und „Haus 12 bis Haus 26" zugeordneten und planzeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen („GSt") einschließlich der drei Spiel- und Kommunikationsbereiche sind nicht auf die unter Ziffer I., 3.1 benannte Regelung der BauNVO anzurechnen.

4. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Das auf die Baufelder bezogen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) darf ausschließlich nur für Terrassen einschließlich Stützmauern als bauliche Anlagen ausnahmsweise
- pro Wohnbaugrundstück als Atriumhaus um bis zu maximal 30 m²
- pro Wohnbaugrundstück als Reihenhausscheide um bis zu maximal 25 m²,
- je Doppelhaushälfte um bis zu maximal 15 m²
- für das Baufeld „Haus 12" um bis zu maximal 100 m²
- für die Baufelder „Haus 13 bis Haus" 21 (fort.) jeweils um bis zu maximal 75 m²
- für die Baufelder „Haus 22 bis Haus 26" (fort.) jeweils um bis zu maximal 60 m²

überschritten werden.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei Realisierung einer Reihenhausbebauung maximal eine Wohnung pro Reihenhausscheide und bei Realisierung einer Doppelhausbebauung maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Die außerhalb der Baufelder planzeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen („GSt" werden entsprechend dem tatsächlichen Bedarf in räumlich funktionaler Zuordnung zu den jeweiligen Baufeldern der Reihenhausbebauung und des Geschosswohnungsbaus zum Nachweis notwendiger und erforderlicher Stellplätze zugeordnet.

6.2 Für 40% der Stellplätze innerhalb der jeweils festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlage („GSt") ist eine freitragende Schutzdachkonstruktion zulässig.

7. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Baufedern des Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit festgesetzter abweichender Bauweise > a < sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

8. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO und § 84 LBO)

8.1 Bezugshöhe für die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) für die Baufelder bzw. Häuser festgesetzte maximale Firsthöhe - bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdachbauten die Oberkante des Gebäudes - und die maximal zulässigen Wandhöhen ist jeweils die planzeichnerisch in den Straßenflächen festgesetzte Höhenangabe der mittleren Fahrbahnachse der gegenüber Verkehrsflächen des an die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

8.2 Zwischen den Baufeldern „Haus 14 und Haus 15" und „Haus 20 und Haus 21" ist jeweils die Errichtung eines Durchganges innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern eine mindestens lichte Breite von 3,0 m und von eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m sowie die Belange des Immissionsschutzes eingehalten werden.

9. Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücksteil-flächen an die öffentlichen bzw. privaten Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen und aus entwässerungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sowie in den Straßen- und Stellplatzflächen zulässig sind.

10. Öffentliche Parkplätze / Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB)

Die Lage der planzeichnerisch festgesetzten Parkplätze mit oder ohne Baumpflanzungen kann aufgrund zu beachtender verkehrs- oder entwässerungstechnischer Aspekte bzw. aufgrund von notwendigen Grundstückszufahrten innerhalb des „Verkehrsberuhigten Bereiches" verschoben werden.

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

11. Verkehrsflächen und Wegenutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

11.1 Der im Norden als Verbindung zwischen dem Wohngebiet und dem Haidkoppelweg festgesetzte Geh- und Radweg darf ausnahmsweise als zweite Plangebietszufahrt ausschließlich durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge genutzt werden.

11.2 Die Ver- und Entsorgungsträger erhalten zur Wahrung und Durchführung ihrer Tätigkeiten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf den privaten Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein uneingeschränktes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

12. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

12.1 Das innerhalb des Plangebietes auf den öffentlichen Verkehrsflächen, den privaten Grundstücksflächen sowie deren Zufahrten anfallende Niederschlagswasser und das Dachflächenwasser ist schadlos zur Versickerung zu bringen.

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

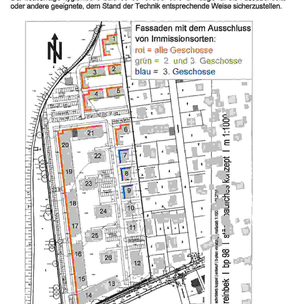
13.1 Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung des innerhalb des Plangeltungsbereiches entlang der Straße „Oher Weg" vorhandenen Knicks ist auf den privaten Grundstücksflächen ein mindestens 2,0 m breiter Saumstreifen, bezogen auf den Wallfuß, zu sichern, wobei
- der Saumstreifen als Gras- und Krautflur durch einmaliger Mahd / Jahr zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und
- zum Schutz vor einer Innenraumnahme des Saumstreifens durch die spätere wohnbauliche Nutzung dauerhaft eine stabile Einzäunung vorzunehmen ist.

13.2 An den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Standorten sind unter Berücksichtigung von Ziffer I., 9. zur räumlichen Gliederung des Straßenraumes in den Verkehrsflächen und auf den privaten Gemeinschaftsstellplatzanlagen („GSt") mittelkronige und auf den privaten Grundstücksflächen der Baufelder „Haus 7" bis Haus 12" kleinkronige Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

13.3 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" muss die Gehölzfläche zu 50% mit mind. 25-jährigem Gehölzbestand bestockt sein und weitere 20% mit mind. 10-jährigem
Die Lage von gliedernden Lichtungen ist der Ortseite zum Allgemeinen Wohngebiet orientiert zuzuordnen und so vorzusehen, dass sich nach Westen hin ein in Nord-Süd-Ausrichtung immer geschlossener Bestand aus Gehölzen ergibt. Ergänzende Anpflanzungen von Gehölzen erfolgen mit standortgerechten und landschaftstypischen Arten.
Die Gehölzfläche dient in offenen östlichen Randbereichen und in funktionaler Zuordnung an das Mulden-Rigolen-System der an die Grünfläche direkt angrenzende Straßenverkehrsfläche auch im Sinne von „Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses".
Hier sind in kleinen schmalen Bereichen entlang des östlichen Gehölzrandes Sickermöglichkeiten unterirdisch mit einer Flächengröße von maximal 800 m² allgemein zulässig.

14. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14.1 Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm werden die Baufelder „Haus 14 bis Haus 21" (fort. = Riegelbebauung) als aktiven Schallschutz mit einer Höhe von mindestens 12,0 m über dem Bodenniveau der dahinter liegenden Gebäude festgesetzt.
Die Baufelder „Haus 7 bis Haus 11" und die Baufelder „Haus 22 bis Haus 26" müssen ein Stockwerk (= Geschoss) niedriger als die „Häuser 14 bis 21" (fort.) sein.
Als aktiver Schallschutz für die dahinterliegenden Erdgeschosse der Reihenhäuser werden zusätzlich die Baufelder „Haus 1, Haus 3, Haus 4 und Haus 6" mit einem Atriumhaus und mit einer Mindesthöhe von 6,0 m festgesetzt.
Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm sind an den in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Fassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig.
Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.



14.2 Von den vorgenannten Festsetzungen unter Ziffer I., 14.1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den Immissionsrichtwert nachts um nicht mehr als 1 dB(A) überschreitet.

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

14.3 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.
Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

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

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE
(DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER)

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

1. Einfriedungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen
- geschlossene Einfriedungen jeweder Art (im Sinne „blickdicht", wie z. B. Mauern) grundsätzlich unzulässig.
- Maschendrahtzäune und Zäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken und offenen Holzlattenzäunen nur bis zur Höhe von maximal 1,20 m, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante bzw. Wegeoberkante, zulässig,

2. Dächer

2.1 In allen Baufeldern des Allgemeinen Wohngebietes (WA) können untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen aufweisen.

2.2 In allen Baufeldern des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Flachdächern und mit flach geneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 38°, sofern sie nicht nach Ziffer II, 2.1 zu beurteilen sind, zulässig.

3. Dachgeschosse

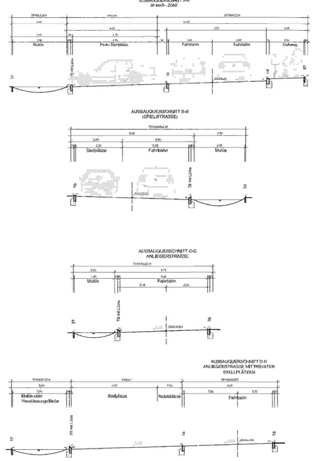
3.1 In dem Baufeld „Haus 1" ist bei Realisierung von II Vollgeschossen für die östliche Reihenhausscheide die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss Reinbek zulässig.

3.2 In den Baufeldern „Haus 22 bis 26" (fortlaufend) ist bei Realisierung von III Vollgeschossen die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.

4. Sockelhöhen

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden werden mit maximal 0,60 m, bezogen auf den der der vorderen Baugrenze in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche planzeichnerisch ausgewiesenen Höhenbezugspunkt, festgesetzt.

STRASSENREGELQUERSCHNITTE
(DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER)


AUSBAUQUERSCHNITT A-A
M tech.: 2:50
STRAßE