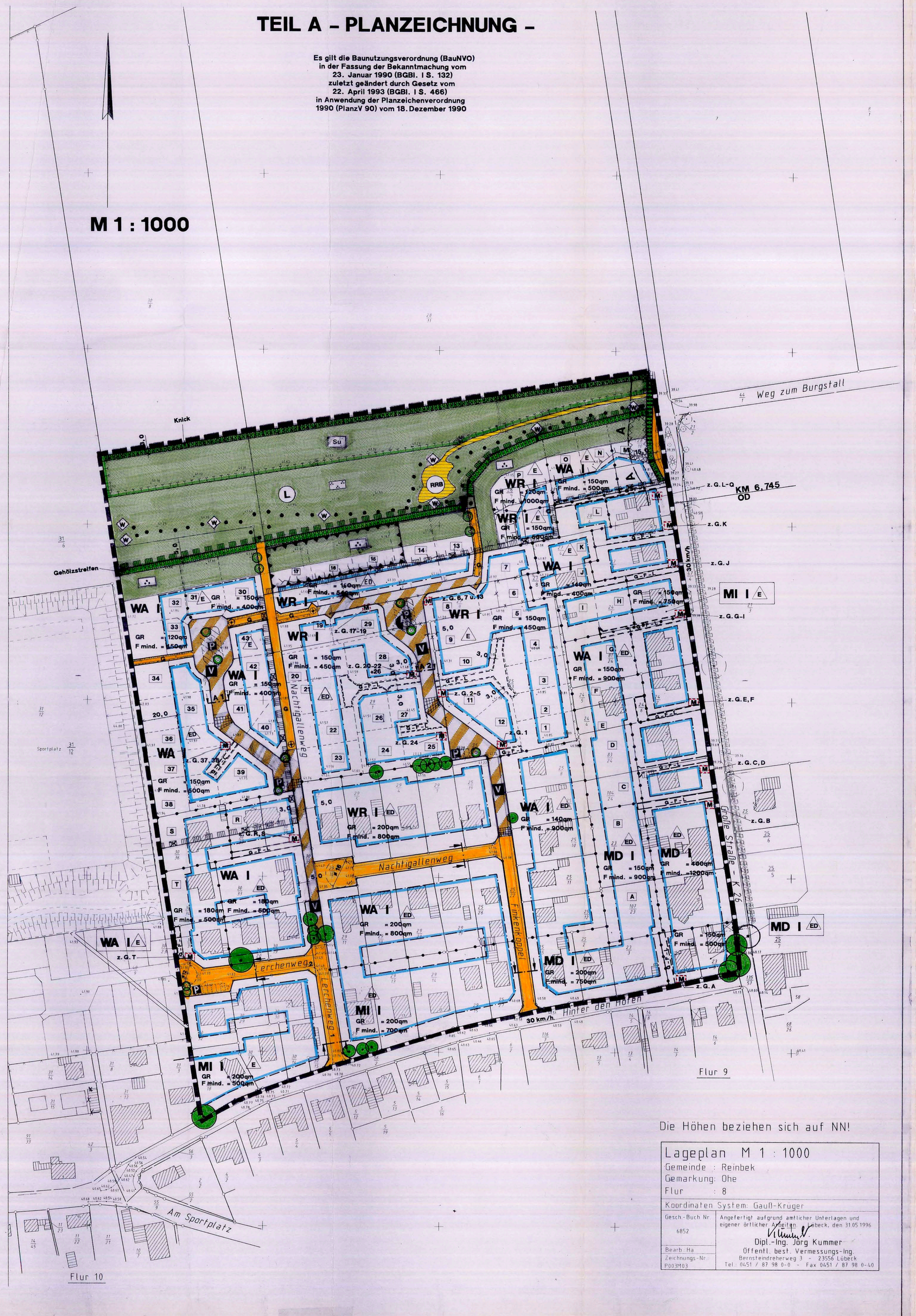
TEIL A – PLANZEICHNUNG –

**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**

M 1 : 1000



Die Höhen beziehen sich auf NN!

Lageplan M 1 : 1000

Gemeinde : Reinbek
Gemarkung: Ohe
Flur : 8

Koordinaten System: Gauß-Kruger

Gesch.-Buch Nr.	Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen Lübeck, den 31.05.1996
6852	Dipl.-Ing. Jörg Kummer
Bearb.: Ha	Öffentl. best. Vermessungs-Ing.
Zeichnungs-Nr.: P9939H3	Bernsteinstreicherweg 3 – 23556 Lübeck Tel. 0451 / 87 98 0-0 – Fax 0451 / 87 98 0-40

Zeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. Festsetzungen	
	Art und Maß der Baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
WR	Reine Wohngebiete (gem. §3 BauNVO)	
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. §4 BauNVO)	
MD	Dorfgebiete (gem. §5 BauNVO)	
MI	Mischgebiete (gem. §6 BauNVO)	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze	
GR = 140 m²	Grundfläche (z.B. 140 m²)	
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB
E	nur Einzelhäuser zulässig	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
Fmind.=500 m²	Mindestgröße der Baugrundstücke, Mindestgröße der Baugrundstücke (z.B. 500 m²)	§ 9 (1) 3 BauGB
	Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist	§ 9 (1) 10 BauGB
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Flächen für besondere Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigung	
P	Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkfläche)	
	Straßenbegleitgrün	
G	Gehweg	
	Strassen mit Mulden	
W	Wanderweg	
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) 12 BauGB
	Elektrizität	
	Flächen für die Abwasserbeseitigung	§ 9 (1) 14 BauGB
RRB	Regenrückhaltebecken	
	Öffentliche und private Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	private Parkanlagen/ öffentliche Parkanlagen	
	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	
SU	Sukzessionsfläche	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
G-F-L	Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten(L) zu belastende Flächen	
	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 22 BauGB
M / S; A	Abstellflächen für Müllbehälter/ Zuordnung der Grundstücke	
	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	
	Anpflanzgebot f. Einzelbäume/ Erhaltungsgebot f. Einzelbäume	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.59 der Stadt Reinbek	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	II. Darstellung ohne Normcharakter	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	künftig entfallende Flurstücksgrenzen	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
22	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	Böschung	
	Aufpflasterung	
	Kipp-Pfahl	
4.00	Bemaßung in Metern (z.B. 4,00m)	
40 A	Grundstücksbezeichnung	
	Grenze der aufgefüllten Kiesabbaufläche	
	III. Kennzeichnung	§ 9 (5) 3 BauGB
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Hinweis Ziffer 5)	
	IV. Nachrichtliche Übernahme	§ 9 (6) BauGB
	Grenze des Landschaftsschutz-gebietes, künftig entfallend	Neue Grenze des Landschaftsschutz-gebietes (nach Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet)
A	Begrenzung der Anbauverbotszone (gem. § 9 FStr.G und § 29 Str.WG)	
L	Landschaftsschutzgebiet (§ 18 LNatSchG)	
OD KM 6, 745	Ortsdurchfahrtsgrenze (§ 29 StrWG)	

TEIL B - TEXT –

I. TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ART UND DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE ÜBER DIE BAUWEISE gem. § 9 (1) 1 und 2 BauGB i. V. mit § 1 (5) BauNVO und § 22 (4) BauNVO

1.1 Nach § 1 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" (WA) die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nrn. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) nicht zulässig sind.

1.2 Nach § 1 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten "Mischgebiete" (MI) die in § 6 Absatz 2 Nrn. 6 (Gartenbaubetriebe) und 7 (Tankstellen) aufgeführten Nutzungen nicht zulässig sind. Ausnahmen nach § 6 Absatz 3 sind nicht zulässig.

1.3 Die festgesetzten Mindestgrößen der (Fmind.) Baugrundstücke sowie die festgesetzten maximalen Grundflächen (GR) gelten für die Errichtung von "Einzelhäusern". Bei Realisierung von zulässigen "Doppelhäusern" gelten diese Festsetzungen zu je 50 % pro "Doppelhaushälfte".

1.4 Für die Grundstücke mit der Bezeichnung 13 bis 17 (bisher 18) wird festgesetzt, dass die nördliche Baugrenze gem. § 31 Absatz 1 BauGB ausnahmsweise bis zu 10 m überschritten werden darf wenn der Nachweis erbracht worden ist, dass die Gründung des entsprechenden Baukörper auf gewachsenen Boden erfolgt. Gründungen im Auffüllungsbereich sind ausgeschlossen.

2. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE gem. § 9 (1) 21 BauGB

2.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden mit einer Mindestbreite von 3,20 m zu Gunsten der Eigentümer der rückwärtig zu erschließenden Grundstücke, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Stadt Reinbek festgesetzt.

2.2 Die Erschließung rückwärtiger Grundstücke über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann ausnahmsweise auch an anderer Stelle erfolgen, wenn städtebauliche Belange nicht entgegen stehen.

3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
Örtliche Bauvorschriften gem. § 92 (4) LBO i. V. mit § 9 (4) BauGB

3.1 Nebengebäude oder Anbauten sind in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen, sofern es sich nicht um Glasanbauten (Wintergärten) oder überdachte Stellplätze (Carports) handelt.

3.2 Sockelhöhen sind bis zu 0,60 m über Oberkante Terrain (OKT, gewachsener Boden) zulässig, soweit Ziffer 6.1 nicht entgegen steht.

3.3 Drempel sind bis zu einer konstruktiven Höhe von 0,60 m zulässig.

3.4 Die zulässige Firsthöhe mit max. 9,00 m über Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes festgesetzt.

3.5 Als Einfriedungen entlang der Straße (Straßenbegrenzungslinie) und zu den Erschließungswegen sind nur Laubhecken oder Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 0,70 m, bezogen auf die Höhe des zugehörenden Straßen- bzw. Wegeabschnittes, zulässig. Ein zusätzlicher Maschendrahtzaun bis zu der festgesetzten Höhe ist zulässig. Für sonstige Einfriedungen sind geschlossene Mauern und Metallzäune mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen unzulässig.

3.6 Außenwände sind als Sichtmauerwerk mit unglasierten roten bzw. rotbraunen Ziegeln, Kalksandsteinen oder als verputzte Wandflächen in den Farben weiß bis hellgrau oder bis hellbeige herzustellen.

3.7 Für sämtliche Gebäude mit Ausnahme von überdachten Stellplätzen und Garagen, sind nur symmetrische geneigte Dächer mit einer Hauptdachneigung von 35°- 50° zulässig. Für Walme und Krüppelwalme ist eine Dachneigung bis zu 65° zulässig.

3.8 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind als Flachdach oder als flachgeneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 15° herzustellen.

3.9 Die geneigten Dachflächen der Hauptbaukörper sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbigen Dachpfannen einzudecken. Glasierte Dachpfannen sind unzulässig.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) 25 a i.V. § 9 (1) 25 b BauGB.

4.1 Für die gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Einzelbäume , Sträucher (Strauchgruppen) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.

4.2 Die gemäß § 9 (1) 25 b BauGB Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.

4.3 Neu anzulegende Knicks sind in einer Breite von 3,00 m und mit einer Wallhöhe von mindestens 0,80 m über Gelände herzustellen. Die Pflanzung ist mit Pflanzen der Pflanzreihe des Eichen – Birken – knicks zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,80 m auszuführen. Auf je 30 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen.

4.4 Für neu anzulegende Gehölzstreifen gelten die Festsetzungen nach Ziffer 4.3; jedoch in einer Breite von 5,00 m, ohne Knickwall und Überhälter.

Die gemäß § 9 (1) 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Baumreihe (M 1) ist dauernd zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind diese in gleicher Art mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, nachzupflanzen.

4.5 Als Straßenbäume sind folgende Arten zu verwenden:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	-	Rosskastanie
Quercus robur	-	Stiel-Eiche und
Tilia spec.	-	Linden-Arten

Stammumfang mindestens 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe

4.6 Alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu versehen und gegen das Überfahren mit Kfz. zu sichern.

4.7 Von Knicks ist ein Knickschutzstreifen in einer Breite von 5,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) 20 BauGB.

5.1 Innerhalb der Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Bodenauf- oder –abtrag sind unzulässig.

6. ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IN SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN gem. § 9 (1) 24 BauGB

6.1 **Schallschutz**

Zur Sicherung des Baugebietes gegen Lärmemissionen durch den Sportplatz wird festgesetzt, dass die Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden der Bebauung auf den mit Ziffer 32 bis 38 und den Buchstaben S und T gekennzeichneten Baugrundstücken eine Höhe von 42,0 m über Normal-Null (NN) nicht überschreiten darf.

7. DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN gem. § 9 (1) 6 BauGB

7.1 Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt: - bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.
- bei Doppelhäusern maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

Hinweise

1. 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.
2. Auf die Baumschutzsatzung der Stadt („Satzung der Stadt Reinbek zum Schutz des Baumbestandes" vom 13.10.1996) in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
3. **Schutz vor möglichen Bodenverunreinigungen**

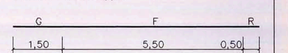
Im Interesse des Schutzes vor Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch mögliche Bodenverunreinigungen wird darauf hingewiesen, dass auf den Baugrundstücken mit den „Grundstücksbezeichnungen" 16 und 17 (siehe Kennzeichnung gemäss § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) die Anlage von Nutzgärten (Flächen zum Anbau von Nahrungspflanzen) unzulässig ist. Eine entsprechende Nutzung kann zulässig sein, wenn die entsprechenden Grenzwerte des Anhangs 2 Nr. 2 der „Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung" –Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze- gem.§§ BodSchV) nachweislich nicht überschritten werden (z.B. nach erfolgtem Bodenaustausch). Die Bauaufsichtsbehörde hat im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob das Vorhaben auf Grund der Bodenbelastung ohne Auflagen, nur mit Auflagen oder erst nach vorheriger Sanierung genehmigt werden kann.

Strassenprofile M 1:100

F = Fahrbahn
G = Gehweg
M = Mulde
R = Randstreifen
Fb = Fahrbereich
Gb = Gehbereich

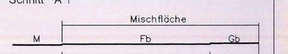
Strasse "Nachtigallenweg"

Strasse "Finkenkoppel"



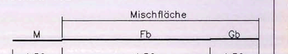
Strasse "Lerchenweg" 1

Schnitt "A 1"



Strasse "Lerchenweg" 2

Schnitt "A 2"

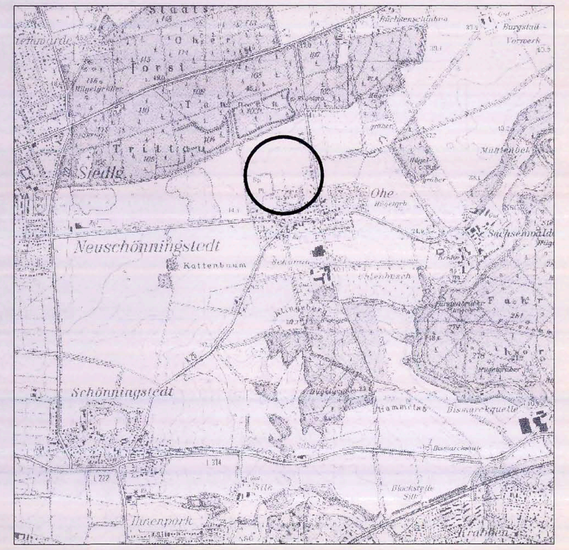


Aufgestellt am : 24.04.1997
Geändert am : 12.01.1998
(Stand) 06.05.1998
26.11.1998
28.06.1999
05.06.2001
18.09.2001
22.10.2001
24.01.2002

Lübeck, den 07.03.2002

Planverfasser

ÜBERSICHTSPLAN



M 1 : 25000

Satzung der Stadt Reinbek

über den Bebauungsplan Nr. 59

- Neuaufstellung -

Gebiet: "Hinter den Höfen"; "Hinter dem Dorfe"

Strasse "Hinter den Höfen" im Süden, Strasse "Große Strasse" (K 26) im Osten, angrenzend an die Sportanlagen im Westen; im Norden innerhalb der Flurstücke 28/11 und 30/8 ca. 15 m nördlich "Weg zum Burgstall".

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ...15.02.2002... sowie dem satzungsändernden Beschluß vom ..../..../..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 59 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ...27.09.1999... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Reinbeker Zeitung am ...21.03.1951... erfolgt.

Reinbek, den 31. Juli 2003 — Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ...15.02.2002... bzw. am ...../..../..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Reinbek, den 31. Juli 2003 — Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ...6.10.1999... durchgeführt.

Reinbek, den 31. Juli 2003 — Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ...18.06.2001... bis ...19.07.2002... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen.

~~Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.~~ Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ...18.06.2001... ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Reinbek, den 31. Juli 2003 — Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ...29.01.1998... bzw. am ...18.06.2001... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Reinbek, den 31. Juli 2003 — Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ...15.02.2002... als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluß gebilligt.

Reinbek, den 31. Juli 2003 — Bürgermeister

Der Bauausschuss hat am ...18.05.1998... bzw. am ...25.10.2000... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Reinbek, den 31. Juli 2003 — Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Reinbek, den 31. Juli 2003 — Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ...22.01.1999... bis zum ...22.02.1999... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ...15.01.1999... ortsüblich bekannt gemacht.

Reinbek, den 31. Juli 2003 — Bürgermeister

Der Beschluß über den Bebauungsplan durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 07.06.2003 ortsüblich 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 08.08.2003 in Kraft getreten.

Reinbek, den 08. Aug. 2003 — Bürgermeister

Der katasteramtliche Bestand am 26.1.02 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck 6.3.02

ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURIN
BIRGIT KERSTIN KUMMER
ANSCHRIFT

Stadt Reinbek — Bebauungsplan Nr. 59

Planungsbüro
Jürgen Andersen
Rapsacker 12a–23556 Lübeck
Tel.: 0451–879870 Fax.: 0451–8798722
e-Mail: andersen.planung@t-online.de

Planungsstand: **SATZUNG** 4. Ausfertigung