

# S a t z u n g

## Bebauungsplan Nr. 10 - Böhmekoppel -

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein vom 24. Januar 1950 (GVOBl Schl.-Holst. S. 25) und des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341) wird gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 30.10.1962 folgende Satzung erlassen:

### I.

1. Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan Nr. 10 -Böhmekoppel- und dem nachfolgenden Text.

### II.

#### Lage und Besitzverhältnisse

1. Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem nachgehefteten Stadtplan zu ersehen.
2. Die Eigentumsverhältnisse sind in einem Verzeichnis auf dem Plan selbst dargestellt. Der größte Teil des Plangebietes, eine 5,1245 ha große Koppel, ist seitens der Stadt von dem Schlachtermeister Louis Böhme, Reinbek, in Erbpacht auf 99 Jahre übernommen worden. Die innerhalb der Koppel entstehenden Verkehrsflächen werden jedoch seitens der Stadt käuflich erworben. Zur geordneten Aufschließung und Bebauung an der Nordostecke des Plangebietes muß hier eine etwa 1000 qm große dreieckähnliche Fläche dem Baugebiet hinzugefügt werden. Diese Fläche wird lt. Aufschließungsvertrag von der Norddeutschen Treuhandgesellschaft an die Stadt Reinbek abgetreten.

### III.

#### Zulässige Nutzungen

1. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ist durch Eintragung der geplanten Bebauung mit Angabe der Geschosßzahlen und zulässigen Geschosßflächen sowie der Baulinien im Plan festgelegt. Die zulässigen Geschosßflächen sind bei erdgeschossigen Bauten bis zu 33 Grad Dachneigung gleichzeitig die zulässigen Grundrißflächen. Bei Dachneigungen über 33 Grad beträgt die zulässige Gebäudegrundstücksfläche  $\frac{2}{3}$  der eingetragenen zulässigen Geschosßfläche. Dementsprechend dürfen die Dachgeschosse  $\frac{1}{3}$  der Geschosßfläche enthalten. Garagenbauten, wie sie im Plan festgelegt sind, sind in den Geschosßflächen und Grundrißflächen nicht enthalten.

### IV.

#### Garagen und Einstellplätze

1. Der Bau der im Plan dargestellten Eigenheimgaragen ist kein Zwang; soweit sie aber erforderlich sind, sollen sie einheitlich an den im Plan eingezeichneten Stellen auf den betreffenden Nachbargrenzen gebaut werden.

2. Vor jeder Garage liegt jeweils ein Einstellplatz. Diese Einstellplätze sind auch bei den Eigenheimgrundstücken anzulegen, auf denen keine Garagen gebaut werden. Demgemäß werden die Bürgersteigüberfahrten überall beim Straßenbau sogleich mit hergestellt.

Baugestaltung, zulässige Anlagen, Werbeanlagen

1. Die Errichtung von Typenbauten ist nicht beabsichtigt. Den verschiedenartigen Wünschen der Bauanwärter soll weit entgegenkommen, trotzdem aber eine gewisse Ordnung erzielt werden. Den Wünschen nach erdgeschossigen Eigenheimen mit flachgeneigten Dächern einerseits sowie Steildachhäusern mit Räumen im Dachgeschoß andererseits wird durch die dargestellte Gruppenordnung entsprochen. Im Teilgebiet westlich der Straße C kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Magistrat auch Steildachhäuser zulassen. Steildächer sind mit Dachpfannen rotbrauner Tönung einzudecken.
2. Im Plangebiet sind außer den planmäßig vorgesehenen Sammelgaragen und dem Laden keine Anlagen zulässig, die nicht dem Wohncharakter dieses Gebietes entsprechen. Unzulässig sind insbesondere Lagerplätze, Gebäude oder Räume für Handwerk, weitere Läden sowie Stubenläden.
3. Wegen der geringen Grundstücksgröße sind
  - a) Nebengebäude nur in Verbindung mit dem Wohngebäude, und zwar lediglich als Garagen, Abstell- oder Bastelräume zulässig, soweit nicht im Plan abweichende Lösungen vorgesehen sind;
  - b) Viehställe, auch solche für Kleinvieh (Hühner, Kaninchen, Tauben pp) sind unzulässig.
4. Die nachträgliche Veränderung der Baukörper durch An- und Umbauten sowie Dachaufbauten ist unzulässig. Über Ausnahmen entscheidet die Bauaufsichtsbehörde nach Anhörung des Magistrats.
5. Schornsteinköpfe sollen in verfugtem Ziegelrohbau hergestellt und am First aus dem Dach herausgeführt werden.
6. Die Anbringung und Aufstellung von Werbeeinrichtungen und Automaten richtet sich nach der Ortssatzung der Stadt Reinbek über Außenwerbung vom 10.3.1939 und ist auf das geplante Ladengebäude beschränkt.
  - 6.1 Warenautomaten dürfen nicht vor die Fassadenflächen vorkragen; sie sind in Eingängen oder Nischen anzubringen.
  - 6.2 Bei Wohngebäuden können Namensschilder bis zu 0,10 qm Größe zugelassen werden an Wandflächen neben Hauseingängen oder hinter den Straßeneinfriedigungen in Schrägstellung auf höchstens 70 cm hohem Pfosten.

7. Schutzeinrichtungen gegen Wind, Wetter und Sonne oder Sicht, z.B. an Freisitzplätzen oder Balkonen, wie auch Eingangsüberdachungen oder Markisen, dürfen nur nach Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde hinsichtlich der Abmessungen, Art, Baustoff und Farbe errichtet werden.

#### VI.

#### Grünflächen, Baumpflanzung, Vorgärten, Einfriedigungen

1. In der Nordwestecke liegt ein Wassertümpel (Viehtränke) als unter Landschaftsschutz stehender sog. Kolk. Er soll innerhalb einer kleinen öffentlichen Grünanlage erhalten und gepflegt ausgestaltet werden. Südlich daran schließt sich eine Spielfläche für die Schuljugend an.
2. Von der Bevölkerung werden allgemein Straßenbäume an Wohnstraßen gewünscht. Infolge der unterirdischen Leitungen und zwecks Erzielung guter Straßenausleuchtung ist das Pflanzen innerhalb des Straßenraumes bei schmalen Bürgersteigen unangebracht. Um eine gleichartige Wirkung zu erreichen, wird die Stadt an den im Plan dargestellten Standorten auf den Baugrundstücken nahe der Straßengrenzen Alleebäume anpflanzen lassen, die von den Grundeigentümern zu pflegen und zu erhalten sind.
- 3.. Die im Plan dargestellten Vorgartenflächen sind als solche anzulegen und zu pflegen. Trenngitter zwischen den Vorgärten sollen möglichst vermieden werden. Sie können zugelassen werden einheitlich als hölzerne sogenannte Spriegelzäune bis zu 60 cm Höhe. In gleicher Weise sind die straßenseitigen Einfriedigungen herzustellen, jedoch 80 cm hoch.

#### VII.

#### Versorgungs-, Feuerlösch-, Entwässerungseinrichtungen und Müllbeseitigung

1. Das Plangebiet wird in Abstimmung mit den Versorgungswerken mit den erforderlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, Strom und Fernmeldeeinrichtungen versehen.
2. In den Straßen werden die erforderlichen Feuerlöschhydranten angeordnet.
3. Die Entwässerungskanäle im Trennsystem sind bereits nach der Planung für das städtische Entwässerungsnetz verlegt. Anschlußgebühren, Benutzungsgebühren sowie die Kostenerstattung für Grundstücksanschlüsse regeln sich nach der Satzung mit Gebührenordnung vom 29.8.1960.

4. Die Müllbeseitigung erfolgt im Rahmen der städtischen Müllabfuhr gemäß diesbezüglicher Satzung.

VIII.  
Erschließung.

1. Die Erschließung erfolgt den dargestellten Straßenprofilen entsprechend in solider Bauweise einschließlich der Straßenentwässerungs- und Straßenbeleuchtungseinrichtung.
2. Das Plangebiet bildet ein zusammenhängendes Erschließungsgebiet.
3. Erschließungsbeiträge werden nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 22.5.1962 erhoben.

Reinbek, den 30.10.1962

Stadt Reinbek  
Der Magistrat