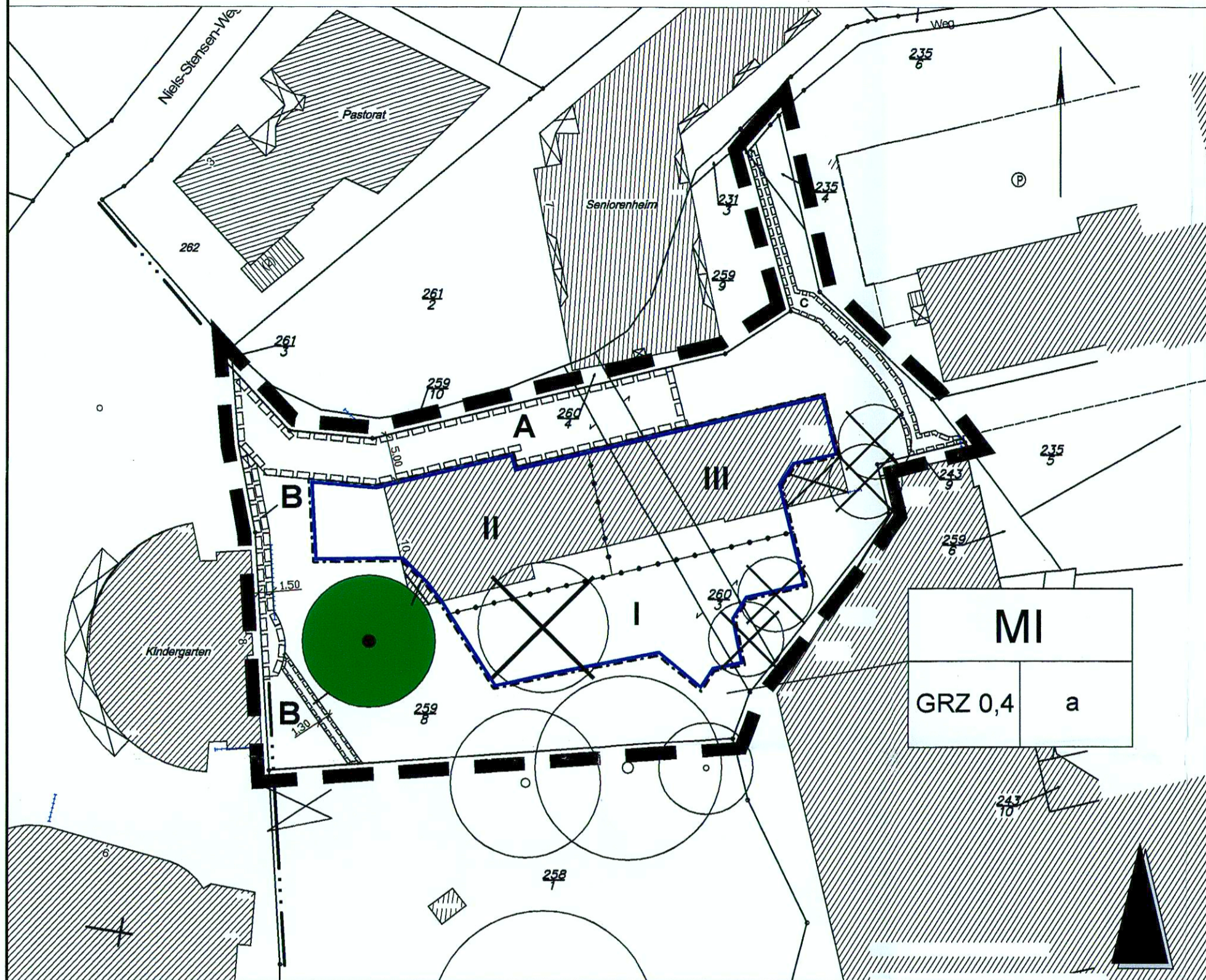


PLANZEICHNUNG

-TEIL A-

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO –) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).



TEXT (Teil B)

M. 1: 500

1. Die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO:
Innerhalb des Mischgebietes sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
2. Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
Die innerhalb des „Mischgebietes“ (MI) festgesetzte First- und Traufhöhe hat die Bezugshöhe 28,80 m ü NN (Oberkante Fahrbahn des Nils-Stensen-Weges auf Höhe des Seniorenheimes Nils-Stensen-Weg 8).
 - 2.2 I - geschossige Bauweise
Bei I - geschossiger Bebauung werden die Traufhöhe mit maximal 4,50 m und die Firsthöhe mit maximal 8,50 m über der o. g. Bezugshöhe festgesetzt.
 - 2.3 II - geschossige Bauweise
Bei II - geschossiger Bebauung werden die Traufhöhe mit maximal 7,50 m und die Firsthöhe mit maximal 12,00 m über der o.g. Bezugshöhe festgesetzt.
 - 2.4 III - geschossige Bauweise
Bei III - geschossiger Bebauung werden die Traufhöhe mit maximal 9,00 m und die Firsthöhe mit maximal 14,00 m über der o.g. Bezugshöhe festgesetzt.
3. Bauweise gem. § 22 BauNVO
 - 3.1 abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m allgemein zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
4. Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO
Auf der überbaubaren Grundstücksfläche sind in im ersten Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche nur Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
5. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
 - 5.1 Der gem. § 9 (1) 25b BauGB als zum Erhalt festgesetzter Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch eine standortheimische Art zu ersetzen.
6. Werbeanlagen
 - 6.1 Werbeanlagen sind ausschließlich für die im Mischgebiet vorhandenen Nutzungen und Vorhaben (Stätte der Leistung) zulässig.
 - 6.2 Werbeanlagen auf Dächern sowie freistehende Werbeanlagen, die die festgesetzten maximalen Firsthöhen überschreiten, sind unzulässig.

1 Allgemeine Hinweise

- 1.1 Die Stadt Reinbek empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück selbst zu versickern, sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt. Auf die hierfür erforderliche Genehmigung wird hingewiesen.
- 1.2 Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe (z.B. Erdgas) zu verwenden.
- 1.3 Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließung der Grundstücke die dauerhafte Ableitung von Grundwasser (z.B. durch Kellerdränagen) der Genehmigung bedarf und im Interesse eines geordneten Wasserhaushaltes auszuschließen ist.

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

I) FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zweckbestimmung

A Zu Gunsten des Grundstückes Nils-Stensen-Weg 7 und der Ver- und Entsorgungsträger

B Zu Gunsten des Grundstückes Küpergang 8 (Kita) und der Ver- und Entsorgungsträger

C Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

II) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Bauliche Anlagen als Bestand/ künftig entfallend

künftig entfallende Bäume

Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

Flurgrenze

Präambel

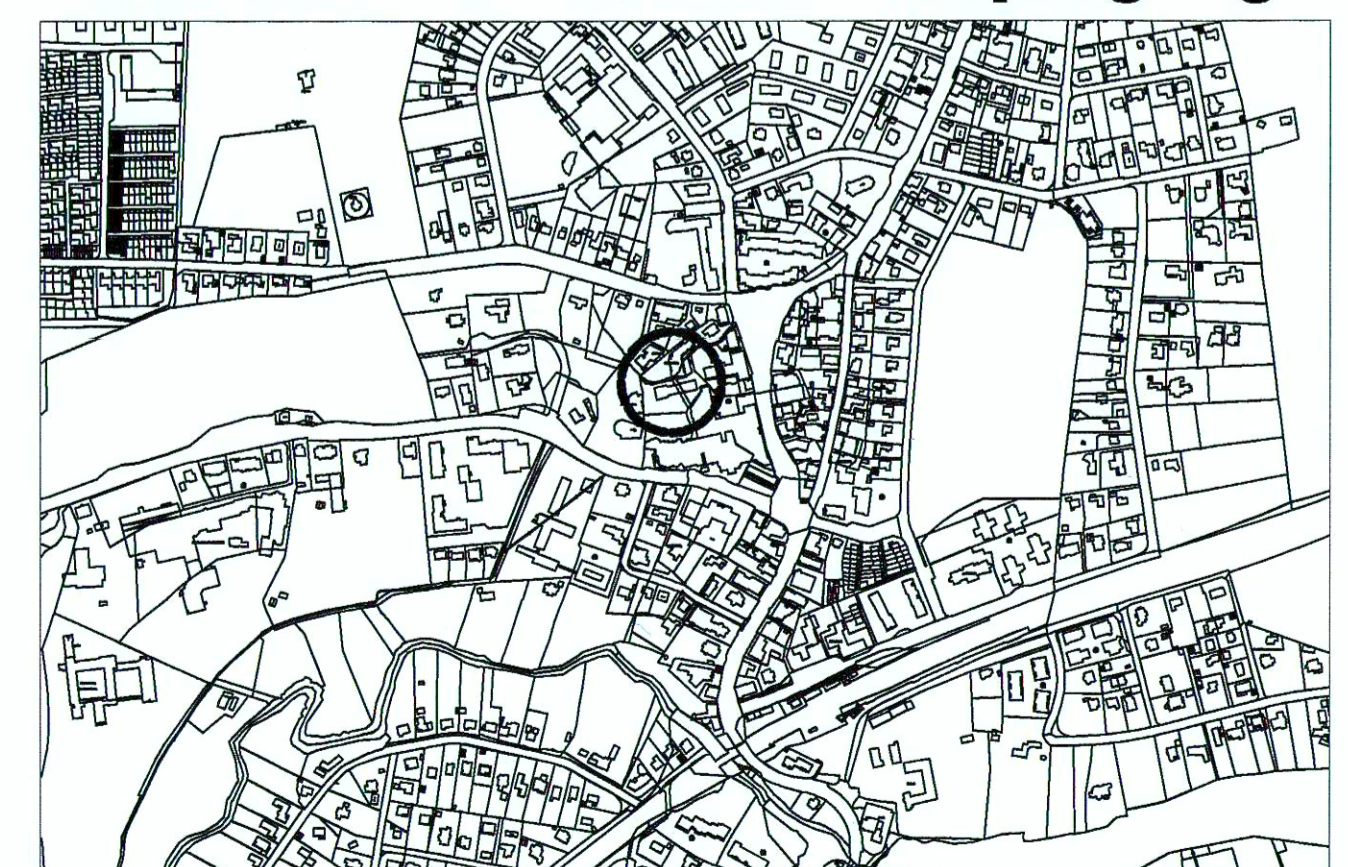
Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 27.10.2011 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das nachstehend begrenzte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Im Norden: durch den Küpergang und das Seniorenwohnheim;
Im Osten: durch die vorhandene Bebauung der Flurstücke 235/6, 243/26 und 243/9 der Flur 5, Gemarkung Reinbek sowie durch das Sachsenwaldforum;
Im Süden: durch das Flurstück 258/1 (Spielplatz) der Flur 5, Gemarkung Reinbek
Im Westen: durch das Flurstück 530/3 (Kirchengelände) der Flur 3, Gemarkung Reinbek.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 28.06.2007
2. Es wurde gemäß § 13 a II Nr. 1 i. V. m. § 13 II Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 I BauGB und § 4 I BauGB abgesehen.
3. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 07.06.2011 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 II BauGB i. V. m. § 2 II BauGB mit Schreiben vom 22.06.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.06.2011 bis zum 29.07.2011 während der Öffnungszeiten nach § 3 II BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 17.06.2011 ortsüblich im Internet bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 17.06.2011 in der Bergedorfer Zeitung hingewiesen.
Reinbek, den 23.1.2012
6. Der katastermäßige Bestand am 11.01.2012 sowie die geographischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Lübeck, den 16.01.2012
7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.10.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.10.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Reinbek, den 23.1.2012
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Reinbek, den 23.1.2012
10. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 06.08.2012 ortsüblich im Internet bekanntgemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 06.02.2012, in der Bergedorfer Zeitung hingewiesen. 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 07.02.2012 in Kraft getreten.
Reinbek, den 22.2.2012

SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 "westliche Stadtmitte - Küpergang"



Satzung 4. AUSFERTIGUNG

