



Zeichenerklärung RECHTSGRUNDLAGEN ERLÄUTERUNGEN PLANZEICHEN Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, § 9 (1) 25a BauGB Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Anpflanzgebot für Einzelbäume/ Erhaltungsgebot für Einzelbäume Hecke bzw. Knick Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB des Bebauungsplanes Nr.65 der Stadt Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO II. Darstellung ohne Normcharakter -o----vorhandene Flurstücksgrenzen —o────────────── künftig entfallende Flurstücksgrenzen ----- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen Flurstücksbezeichnung vorhandene bauliche Anlagen künftig entfallende bauliche Anlagen 4.00 BernaBung in Metern (z.B. 4,00m) THILL Böschungen __ geplanter Grabenverlauf beispielhafte Anpflanzung von Einzelbäumen beispielhafte Anpflanzung von Sträuchern III. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BouGB erhaltenswerte Gebäude geschütztes Biotop gemäß § 15 a (6) LNatSchG Hecke bzw. Knick gemäß § 15 b (5) LNatSchG

TEIL B - TEXT -

TEXTLICHE FESTZETZUNG

- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN Örtliche Bauvorschriften gem. § 92 (4) LBO i. V. mit § 9 (4) BauGB
- 1.1 Nebengebäude oder Anbauten sind in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen, sofern es sich nicht um Glasanbauten (Wintergärten) oder überdachte Stellplätze (Carports) handelt.
- Seckelhöhen (Maß zwischen Oberkante Fahrbahn des zugehörigen Straßen- bzw. Erschließungswegeabschnittes und OK Erdgeschossfußboden) sind bis zu 0,30 m zulässig.
- 1.3 Drempel sind innerhalb der festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebiete (WR und WA) sowie Dorfgebiete bis zu einer konstruktiven Höhe von 0,60 m zulässig.
- 1.4 Die zulässige Firsthöhe wird für die festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebiete (WR und WA)
- bei 1-geschossiger Bebauung mit max. 9,00 m, bei 2-geschossiger Bebauung 12,00 m über Höhe der Fahrbahn des zugehörigen Straßen- bzw. Erschließungswegeabschnittes festgesetzt. 1.5 Als Einfriedungen entlang der Straße (Straßenbegrenzungslinie) und zu den öffentlichen Wegen sind nur
- Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, bezogen auf die Höhe des zugehörenden Straßen- bzw. Wegeabschnittes, zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Holzzäune und bepflanzte Natursteinwälle (Aufschüttungen von Sand- und Natursteinen) bis zu einer Höhe von 0,70 m sowie dauerhaft mit Schling-, Kletter- oder Rankpflanzen begrünte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m.
- 1.6 Im Bereich der nach § 9 (1) 10 BauGB von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) wird die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen auf 0,70 m über der Höhe der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes festgesetzt.
- 1.7 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. Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Giebel, Brüstungen, Laibungen, Stürze usw. sind andere Baustoffe
- 1.8 Für sämtliche Gebäude innerhalb der festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebiete (WR und WA). mit Ausnahme von "Wintergärten", überdachten Stellplätzen und Garagen, sind nur geneigte Dächer mit einer Hauptdachneigung von 35° - 50° zulässig. Für Walme und Krüppelwalme ist eine Dachneigung bis

zulässig, wenn sie einen Flächenanteil von 30% einer Fassade nicht überschreiten.

- 1.9 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind als geringgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° herzustellen und dauerhaft extensiv zu begrünen.
- 1.10 Die geneigten Dachflächen der Hauptbaukörper innerhalb der festgesetzten Reinen und Allgemeinen Glasierte Dachpfannen sind unzulässig.

2.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ART UND DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9

- Nach § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" (WA) die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nrn. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen)
- 2.2 Nach § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten "Dorfgebiete" (MD) die in § 5 Absatz 2 Nrn. 8 (Gartenbaubetriebe) und 9 (Tankstellen) aufgeführten Nutzungen nicht zulässig sind. Ausnahmen nach § 5 Absatz 3 sind nicht zulässig.
- 2.3 Die festgesetzten Mindestgrößen der Baugrundstücke (F mind.) innerhalb der festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebiete (WR und WA) gelten für die Errichtung von ""Einzelhäusern". Bei Realisierung von zulässigen "Doppelhäusern" gilt diese Festsetzung zu je 50 % pro "Doppelhaushälfte". Bei der Errichtung zulässiger Doppelhäuser kann nach § 31 Abs. 1 BauGB die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 25 % je Doppelhaushälfte ausnahmsweise überschritten werden, wenn die festgesetzten
- 2.4 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass für die Befestigung von Erschließungen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie für landwirtschaftliche Hofstellen Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um 50 % und der Grundflächenzahl bis zu 0,8 zulässig sind.
- 3.0 DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN gem. § 9 (1) 6 BauGB

überbaubaren Flächen (begrenzt durch Baugrenzen) dies zulassen.

bei Doppelhäusern maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

3.1 Als höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden innerhalb der festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebiete (WR und WA) mit 1-geschossiger Bauweise wird festgesetzt: bei Einzelhäusem maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude

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

- 4.1 Für die gemäß § 9 (1) 25 a BauGB zu pflanzenden Einzelbäume und Sträucher werden landschaftstypische und standortgerechte Arten festgesetzt. Als Einzelbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu verwenden. Bei festgesetzten Anpflanzungen von Sträuchem und Strauchgruppen sind mindestens 300gm mit Reihenabständen und Pflanzabständen von 1,50 m untereinander zu bepflanzen. (siehe auch Hinweis Nr.
- 4.2 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) 25 b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.
- 4.3 Alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 gm zu versehen und gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.
- 4.4 Die gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzten Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie entsprechend festgesetzte Einzelbäume sind dauernd zu erhalten und bei Abgang entsprechend Ziffer 4.1 des Textes nachzupflanzen. Die gemäß § 9 (1) 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Baumreihe (M 1) ist dauernd zu erhalten. Bei
- 4.5 Die nach § 9 (1) 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Hecken bzw. Knicks sind fachgerecht zu pflegen und bei Verlust durch standortgerechte, landschaftstypische Gehölze zu ersetzen. (siehe auch

Abgang einzelner Bäume sind diese in gleicher Art mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm.

4.6 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist naturnah zu entwickeln und mit Anpflanzungen zu gestalten.

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

- Auf der Maßnahmenfläche "M1" wird beidseitig der zu erhaltenden Baumreihe eine Gras- und Staudenflur festgesetzt, diese ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind durch die Anlage eines mind. 0,90 m hohen Zaunes zu schützen. Jegliche Ablagerungen sind unzulässig.(Siehe auch Hinweis Nr. 1.3) II Auf der Maßnahmefläche "M2" ist eine Gras und Staudenflur zu entwickeln. Die Fläche ist zu den privaten sowie zu den Wanderwegen durch einen mind. 0,90 m hohen Zaun abzugrenzen.(Siehe auch Hinweis Nr. 1.3) III Auf der Maßnahmefläche "M3" ist die Verbindung beider Gewässer (Teiche) mit flachen
- Böschungen und Aufweitungen auszubilden; Ufergehölze sind anzupflanzen. IV Die Maßnahmefläche "M4" ist dauernd zu erhalten. Jegliche Eingriffe sind auszuschließen. innerhalb der Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und

Landschaft sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Bodenauf-

Als Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass private Stellplätze, Wege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z.B. Kies- / Grandbelag, Pflaster mit großen Fugen ohne Betonbettung -Ökopflaster-) zu errichten sind.

6.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

oder -abtrag sind unzulässig.

gemessen in 1,00 m Höhe, nachzupflanzen.

- Die nach § 9 (1) 21 BauGB festgesetzten mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen werden festgesetzt mit einer Mindestbreite von 3,20 m zu Gunsten der Eigentümer der anliegenden Grundstücke, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Stadt Reinbek.
- Die nach § 9 (1) 22 BauGB festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Abstellflächen für Müllbehälter) dienen dem Abstellen der Müllbehälter an Abfuhrtagen und werden festgesetzt zu Gunsten der jewells durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. durch befahrbare Gehwege rückwärtig erschlossenen Grundstücke.

Hinweise

- Hinweise zu grünordnerischen Festsetzungen (Teil B Text- Ziffer 4) sowie Festsetzungen von
- "Maßnahmen" (Teil B -Textziffer 5): 1.1 zu Ziffer 4.1: Als landschaftstypische und standortgerechte Arten gelten z.B.: Einzelbäume Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke, Linde im Straßenbereich:
- im öffentl. Grünbereich: Schwarzerle, Gemeine Esche, Zitterpappel, Bruchwelde, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Salweide,
- 1.2 zu Ziffer 4.5: Als standortgerechte und landschaftstypisch gelten z.B. folgende Arten: Feldahorn, Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hundrose, Eberesche.
- zu Ziffer 5.1 l: Hierzu sind die Flächen einmal jährlich im Oktober zu mähen und das Mähgut aufzunehmen. Der Einsatz von Dünger und Schädlingsbekämpfungsmätel ist nicht
- zu Ziffer 5.2 II: Hierzu erfolgt in den ersten vier Jahren, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, zweimal jährlich eine Mahd (Anfang Juli, Anfang Oktober). In den darauf folgenden Jahren ist in Abständen von 3-4 Jahren eine Mahd durchzuführen. Das Mähgut ist unmittelbar nach der Mahd aufzunehmen. Das Ausbringen von Düngemittel und Pestiziden ist unzulässig.

Sonstige Hinweise:

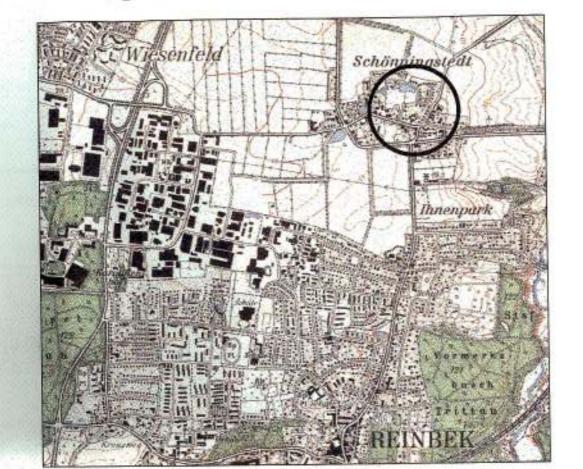
Brennstoffe (z.B. Erdgas) zu verwenden.

empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit und ausreichender Grundsfücksgröße 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.

Im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes wird seitens der Stadt Reinbek

- 2.2 Auf die Baumschutzsatzung der Stadt ("Satzung der Stadt Reinbek zum Schutz des Baumbestandes" vom 13.10.1986) in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- 2.3 Zur Sicherstellung der Anforderungen des § 202 BauGB bezüglich des Schutzes des Mutterbodens wird auf folgendes hingewiesen: Vor Beginn jeglicher Bautätigkeit ist der Oberboden von den in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschieben und, soweit er für vegetationstechnische Zwecke verwendet werden kann, seitlich auf
- maximal 1,50 m hohe Mieten zu setzen. Die Mieten dürfen nicht befahren werden. Überschüssiger Oberboden muss abgefahren und als wertvolles Naturgut erhalten und weiterverwendet werden. Werden die Mieten länger als zwei Monate gelagert, hat zum Schutz des Bodens und als Maßnahme gegen übermäßige Verkrautung in der Vegetationszeit eine Aussaat mit Weißklee (Trifolium repens 100 g/100qm) oder gelber Bitterlupine (Lupinus luteus, 1,6 kg/ 100 qm) zu erfolgen.
- Die zukünfligen Vegetationsflächen sind in einer Stärke von 35 cm wieder anzudecken. Die Arbeit ist bei trockenem Wetter durchzuführen.
- 2.4 Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche
- 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 möglichst auszuschließen ist.

ÜBERSICHTSPLAN



M 1:25000

Satzung der Stadt Reinbek über den Bebauungsplan Nr. 65

den Bebauungsplan Nr. 65 für das aben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

im Osten - "Oher Straße",

im Süden - "Dorfstraße"

Gebiet: "Dorfstraße" und "Johannes Kröger Weg"/"Am Salteich" begrenzt: Im Norden - "Am Salteich" und "Johannes-Kröger-Weg", im Westen - "Am Salteich",

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 16.09.1999 sowie dem satzungsändernden Beschluß vom 27.09.2001 folgende Satzung über

ordnetenversammlung vom 23.11.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Reinbeker Zeitung am 19.12.1995 erfolgt.

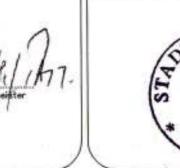
Reinbek, den 1 4. Aug. 2002

Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert,

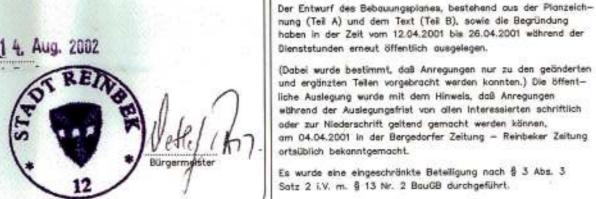


Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 16.09.1999 bzw. am 27.09.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde

Reinbek, den 14, Aug. 2002



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17.02.1999 durchgeführt. Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung



liche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 04.04.2001 in der Bergedorfer Zeitung - Reinbeker Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

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



durch einfachen Beschluß gebilligt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.09.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung

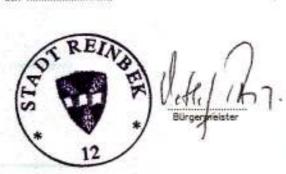
Der Bauausschuss hat am 01.06,1999 bzw. am 06.02.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt



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

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Tell A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.07.1999 bis zum 06.08.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinwels, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Reinbek, den 1 4. Aug. 2002



Der Beschluß über den Bebauungsplan durch die Stodtverordnetenversammlung 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 21.08.2002 artsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrensund Formvorschriften und von Möngeln der Abwögung einschließlich der eich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geitend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfolls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22.08.2002

Reinbek, den 02.09.02 Der katastermäßige Bestand am 15.11. O.1 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung



Stadt Reinbek

Bebauungsplan Nr. 65

Planungsbüro Jürgen Anderssen Rapsacker 12a-23556 Lübeck Tel.: 0451-879870 Fax.: 0451-8798722 e-Moil: anderssen.planung@t-online.de

Planungsstand .1....Ausfertigung

Aufgestellt am :09.09.1997 Geändert am : 30.03.1999 (Stand) 21.06.1999 10.09.1999 10.01.2000

26.02.2001

***21.11.2001**

Lübeck, den 1.5 Feb. 2002