SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 „SÜDÖSTLICHE WALDSTRASSE"

FÜR DAS GEBIET:

SÜDLICH DER WALDSTRASSE NR. 6 „VILLA TIEFENBACHER",
WESTLICH DER WALDFLÄCHEN „VORWERKSBUSCH",
NÖRDLICH DER BAHNSTRECKE HAMBURG - BERLIN,
ÖSTLICH DER „WALDSTRASSE"

TEIL A : PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41	§ 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. 180 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR max.) mit Flächenangabe (s. Teil B - Text Ziffer I., 2.1, 2.2, 2.3, 3.. + 8.)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (s. Teil B - Text Ziffer II., 3.1 + 3.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
z. B. GH max. 9,5 m	Höchstzulässige Gebäudehöhe (Bezugspunkt s. Nutzungsschablonen und Planzeichnung und s. Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z. B. HP_1	Höhenbezugspunkt (s. Nutzungsschablonen und Planzeichnung und Teil B - Text Ziffer I., 7. + 12.1)	§ 18 Abs. 1 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
a	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text Ziffer I., 4.)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig (s. Teil B - Text, Ziffer I., 6.)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
SD / WD KWD / PD	Satteldach / Walmdach / Krüppelwalmdach Pultdach (s. Teil B - Text, Ziffer II., 2.1, 2.5 + 2.6)	§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 84 LBO
DN 15°- 48°	Satteldach / Walmdach / Krüppelwalmdach Pultdach (s. Teil B - Text, Ziffer II., 2.1 + 2.4)	§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 84 LBO
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Zweckbestimmung:	
WS	„Waldschutzstreifen" (s. Teil B - Text, Ziffer I., 7. und Ziffer II., 5.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bahnanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünordnung	**§ 9 Abs.1 Nr. 15 und 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
PRIVAT	Grünflächen, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung:	
HI	Hausgarten (s. Teil B - Text, Ziffer II., 5.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Bäume zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I., 10.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Höhlen- und Horstbäume zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I., 11.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Flächen für Wald	**§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB**
	Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
	Immissionsschutz	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LSW	Schallschutzmaßnahme mit einer abschirmenden Höhe von 2,5 m (s. Text - Teil B, Ziffer I., 12.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LPB III - V	Lärmpegelbereiche im Erdgeschoss (s. Text - Teil B, Ziffer I., 12.3 - 12.5)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
30,0 52,0	Abgrenzung der Bereiche, in denen Außenwohnbereiche ausgeschlossen sind (s. Text - Teil B, Ziffer I., 12.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
G-F-L_1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des geplanten Wohnbaugrundstückes (2) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L_2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des geplanten Wohnbaugrundstückes (3) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L_3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der geplanten Wohnbaugrundstücke (4) und (5) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
M_1	Abfallbehälterstandort (zugunsten geplante Grundstücke TG 1 und TG 2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M_2	Abfallbehälterstandort (zugunsten geplantes Grundstück TG 3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
M_3	Abfallbehälterstandort (zugunsten geplante Grundstücke TG 4 und TG 5)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
z. B. 30,0	Bemaßung in m	
z. B. TG 1	Bezeichnung der Teilgebiete	
z. B. (3)	Bezeichnung der in Aussicht genommenen Wohnbaugrundstücke	
	Nachrichtliche Übernahmen	
„D §"	„Villa Tiefenbacher" Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (außerhalb des Plangeltungsbereiches)	§ 5 Abs. 1 DSchG
30 m	30 m Regelabstand zum Wald	§ 24 Abs. 5 LWaldG
25 m	auf 25 m reduzierter Regelabstand zum Wald	§ 24 Abs. 5 LWaldG
L	Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 13ff i.NatSchG
	Landschaftsschutzgebiet „Billetal" (an den Plangeltungsbereich angrenzend)	§ 15 LNatSchG

ZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
231/10	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Fahrbahn / Gehweg / Bankette	
	Böschung	
24,00	Höhenlinie	
X	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende Einzelbäume	
X	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallender Höhlen- und Horstbaum	
	Bäume innerhalb des Plangeltungsbereiches ohne besonderen Schutzstatus	
	Planungsrechtlich relevante Waldflächen außerhalb des Plangeltungsbereich	

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - unzulässig.

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

2. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

2.1 Für alle Grundstücke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes darf die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR max.) durch die Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50% überschritten werden, sofern nicht in Ziffer 2.2 und 2.3 Ausnahmen zu gelassen werden.

2.2. Als Hinterliegergrundstücke beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für das Teilgebiet TG 2 ausnahmsweise maximal 350 m² und für das Teilgebiet TG 3 ausnahmsweise maximal 250 m².

2.3 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (G-F-L - Recht) sind ausnahmsweise nicht auf die festgesetzte Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der jeweils zugeordneten Teilgebiete anzurechnen.

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

Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) darf unter Beachtung des Immissionsschutzes grundstücksbezogen mit Ausnahme des Teilgebietes TG 6 ausschließlich nur für Terrassen mit Stützmauern, sofern erforderlich, als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Wohnbaugrundstück um bis zu maximal 20 m² überschritten werden.

4. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In dem Teilgebiet TG 2 darf auf die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden, sofern die Belange des Brandschutzes und der Beleuchtung mit Tageslicht sowie der Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet werden.

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

Die teilgebietsbezogene, maximal zulässige Gebäudehöhe - bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdachbauten die Oberkante des Gebäudes - ist für alle Teilgebiete auf den jeweils teilgebietsbezogen festgesetzten Höhenbezugspunkt (HP) festgesetzt.

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

In dem allgemeinen Wohngebiet mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

7. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

„Freihaltezone zum Wald"
Im Bereich des 30,0 m Regelabstandes bzw. des auf 25,0 m reduzierten Regelabstand zum östlich bzw. nördlich gelegenen Wald sind im betroffenen Bereich der Teilgebiete TG 2, TG 3 und TG 4 jegliche bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO unzulässig.

8. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)

Genehmigungspflichtige Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zuzüglich der Ab- und Anböschungen sind mit Ausnahme der Maßnahmen zum aktiven Schallschutz nur in dem Umfang der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) einschließlich Terrassen zuzüglich der festgesetzten zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 zulässig.

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

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist innerhalb des Plangeltungsbereiches der Bau eines Kellers nur als weiße Wanne zulässig. Flächenhafte Drainagen und Grundwasserabsenkungen sind grundsätzlich nicht zulässig.

10. 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 und 25 BauGB)

10.1 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind Straßenbaumaßnahmen und sonstige Maßnahmen nur so durchzuführen, dass nachhaltige und dauerhafte Schädigungen vermieden werden können.

10.2 Als Kompensation für die planungsrechtliche ermöglichte Entnahme von 5 nach Reinbeker Baumschutzsatzung geschützten Bäumen werden innerhalb des Plangebietes Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 :1 mit einem Stammumfang 18-20 cm festgesetzt. Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches in der festgesetzten „Freihaltezone zum Wald", zum Wald hin orientiert, vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

11. Artenschutz (§ 44 BNatSchG i. V. m. § 39 Abs. 5 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Je gefälltem Brutbaum von Höhlen- oder Nischenbrütern, die in der Planzeichnung als Höhlen- und Horstbäume festgesetzt sind, ist ersatzweise eine geeignete künstliche Nisthilfe für Höhlen- und Nischenbrütern innerhalb des Plangeltungsbereiches oder dessen Umfeld an Bäumen anzubringen und dauerhaft in ihrer Funktion zu sichern. Diese Maßnahme muss zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein.

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

Zum Schutz gegenüber Verkehrslärm der Bahnlinie Hamburg - Berlin werden für den Plangeltungsbereich folgende Maßnahmen festgesetzt:

12.1 Zum Schutz der ebenerdigen Außenwohnbereiche ist der planzeichnerisch festgesetzte Schallschutz zu Beginn der Erschließungsmaßnahme mit einer abschirmenden Höhe von 2,5 m auf gesamter Länge herzustellen.
Die festgesetzte abschirmende Höhe bezieht sich auf die jeweils festgesetzten Höhenpunkte HP_5 bis HP_{10}.

12.2 Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind in einem Abstand von 30 m, bezogen auf die südliche Plangeltungsbereichsgrenze, Außenwohnbereiche ausgeschlossen.
An den der Schienenstrecke Hamburg - Berlin zugewandten Gebäudefassaden und Seitenfronten sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen im Erdgeschoss bis zu einem Abstand von 30 m und im Obergeschoss bis zu einem Abstand von 52 m, bezogen auf die südliche Plangeltungsbereichsgrenze, geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist generell zulässig.

12.3 Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für das Erdgeschoss festgesetzt. Die Festsetzung gilt bei Neu-, Um- und Ausbauten für die der Schienenstrecke Hamburg - Berlin zugewandten Gebäudefassaden und Seitenfronten. Für rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

12.4 Für das Obergeschoss gelten um jeweils eine Stufe höhere Lärmpegelbereiche, als unter Ziffer I., 12.3 festgesetzt. Ausgenommen hiervon gilt unter Bezug auf die Festsetzung unter Ziffer I., 12.3 für das
- Teilgebiet TG 1 im Erd- und Obergeschoss der gleiche Lärmpegelbereich,
- Teilgebiet TG 8 im Erd- und Obergeschoss der gleiche Lärmpegelbereich, wobei 1/3 der überbaubaren Fläche im Süden für das Obergeschoss einen um eine Stufe höheren Lärmpegelbereich einhalten muss

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile [1] erf R'w,res [2]	
		Wohnräume	Büroräume [3]
	dB(A)	[dB(A)]	
VI	76 – 80	50	45
V	71 – 75	45	40
IV	66 - 70	40	35
III	61 - 65	35	30

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

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

zu I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

zu 12.4 Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, in denen Lärmpegelbereich III und höher festgesetzt ist, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

12.5 Von den Festsetzungen zu Ziffer 12.3 und 12.4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Bei diesem Einzelnachweis ist der maßgebliche Außenlärmpegel abweichend von der DIN 4109 zu ermitteln, wobei der maßgebliche Außenlärmpegel dem Beurteilungspegel nachts zuzüglich 3 dB(A) und zuzüglich 5 dB(A) entspricht.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

1. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind:
- Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken und offenen Holzzäunen bis zur Höhe von maximal 0,9 m, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante bzw. ersatzweise bezogen auf die gewachsene Geländeoberkante, zulässig,
- geschlossene Einfriedungen grundsätzlich unzulässig,
- Torpfeiler bis maximal 1,5 m Höhe, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante bzw. ersatzweise bezogen auf die gewachsene Geländeoberkante, zulässig, wenn sie im selben Material wie der Hauptbaukörper errichtet werden,
- nur lebende Hecken bis maximal 1,80 m Höhe, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante bzw. ersatzweise bezogen auf die gewachsene Geländeoberkante, zulässig.

2. Dächer

2.1 Häuser mit Gründach (begrünte Dächer) sind in allen Teilgebieten zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von bis zu 10° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.

2.2 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können von den festgesetzten Dachneigungen abweichende Dachneigungen aufweisen.

2.3 In allen Teilgebieten sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Flachdächern und mit flach geneigten Dächern bei einer Dachneigung nur bis maximal 30°, sofern sie nicht nach Ziffer II, 2.2 zu beurteilen sind, zulässig.

2.4 Innerhalb der Teilgebiete TG 1, TG 2, TG 3 und TG 8 sind für die Dacheindeckung nur rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene und schwarze Dachziegel und Dachsteine zulässig. Zudem sind glasierte Dachziegel und Dachsteine unzulässig.

3. Sockelhöhen

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden werden mit maximal 0,70 m, bezogen auf den für die Baugrundstücke jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt (HP), festgesetzt.

4. Dachgeschosse

4.1 In allen Teilgebieten, mit Ausnahme des Teilgebietes TG 6, ist mit baulicher und nutzungsbezogener Inanspruchnahme der zwei Vollgeschosse dann die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.

4.2 In dem Teilgebiet TG 6 ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.

5. Beleuchtung

Innerhalb der Teilgebiete TG 2, TG 3 und TG 4 ist die künstliche Beleuchtung der Wohnbaugrundstücke und die Lichtlenkung so auszuführen, dass eine direkte Beleuchtung der festgesetzten Freihaltezone zum Wald („Waldschutzstreifens") vermieden wird.

HINWEISE

I. Kompensation:

Der sich aus der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 41 ergebene Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich zusätzlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, der nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches nachgewiesen und zugeordnet werden kann, wird außerhalb des Plangeltungsbereiches auf der zur Verfügung stehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gemarkung Schönningstedt, Flur 6, Flurstück 2/1 [teilw.] und Flur 3, Flurstück 102 [teilw.]) in einer Flächengröße von insgesamt 1.350 m² erfüllt.

II. Artenschutz:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. ausgeführt werden.

III. Denkmalschutz:

Die die geplanten bzw. vorhandenen Baugrundstücke der Teilgebiete TG 1, TG 2, TG 3 und TG 8 einschließlich deren Gartenflächen liegen im Denkmalschutzbereich der „Villa Tiefenbacher". Geplante Veränderungen in diesem Bereich, die geeignet sein können, den Eindruck des Kulturdenkmales von besonderer Bedeutung wesentlich zu beeinträchtigen, bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 DSchG der denkmalrechtlichen Genehmigung.

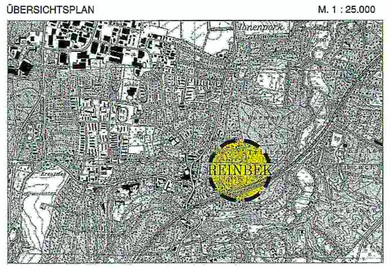
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach wiederholter Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 25.10.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 „Südöstliche Waldstraße" der Stadt Reinbek für das Gebiet südlich der Waldstraße Nr. 6 „Villa Tiefenbacher", westlich der Waldflächen „Vorwerksbusch", nördlich der Bahnstrecke Hamburg - Berlin, östlich der „Waldstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

STADT REINBEK
- KREIS STORMARN -
BEBAUUNGSPLAN NR. 41
„SÜDÖSTLICHE WALDSTRASSE"

FÜR DAS GEBIET:

SÜDLICH DER WALDSTRASSE NR. 6 „VILLA TIEFENBACHER",
WESTLICH DER WALDFLÄCHEN „VORWERKSBUSCH",
NÖRDLICH DER BAHNSTRECKE HAMBURG-BERLIN,
ÖSTLICH DER „WALDSTRASSE"

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



- SATZUNG -

4. Ausfertigung

Beratungs- und Verfahrensstand: Stadtverordnetenversammlung vom 25.10.2011 Gesamtabwägung / wiederholter Satzungsbeschluss Bekanntmachung	Planverfasser: BSB-SCHARLAU GMBH 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 500 (im Original)	Planungsstand vom 08.04.2011 (Plan Nr. 3.1-neu)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 16.07.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet am 27.07.2009 erfolgt. Darauf wurde am 27.07.2009 in der „Bergedorfer Zeitung" hingewiesen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.11.2009 als Bürgerinformation im Rathaus Reinbek durchgeführt worden.

3a. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.02.2010 unterrichtet worden und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

3b. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4a. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 01.02.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit dem Umweltbericht haben in der Zeit vom 28.02.2011 bis zum 29.03.2011 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung (Amt für Stadtentwicklung und Umwelt - Sachgebiet Stadtplanung) 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 Veröffentlichung im Internet am 18.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Darauf wurde am 18.02.2011 in der „Bergedorfer Zeitung" hingewiesen. 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.

Reinbek, den 27.05.2013

STADT REINBEK (Siegel)

Bürgermeister

4b. Der Bau- und Planungsausschuss hat im Zuge einer Verfahrensberichtigung am 02.10.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 mit Begründung und Umweltbericht wiederholt beschlossen und zur wiederholten Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit dem Umweltbericht haben in der Zeit vom 12.11.2012 bis zum 14.12.2012 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung (Amt für Stadtentwicklung und Umwelt - Sachgebiet Stadtplanung) der Stadt Reinbek nach § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt öffentlich ausgelegen. Die wiederholte 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" am 02.11.2012 und durch Veröffentlichung im Internet am 02.11.2012 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.

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände am 27.10.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6a. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.10.2011 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.10.2011 gebilligt.

6b. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.10.2012 wiederholt von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden wiederholt mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.10.2012 gebilligt.

Reinbek, den 27.05.2013

STADT REINBEK (Siegel)

Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 13.03.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 15.05.13

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL. ING. KARSTEN SPRICK

Öffentlich best. Verm.- Ing.

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

Reinbek, den 27.05.2013

STADT REINBEK (Siegel)

Bürgermeister

9. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung mit der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden können und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung" am 30.05.2013 und durch Veröffentlichung im Internet am 30.05.2013 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. 1 Nr. 3 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 31.05.2013 in Kraft getreten.

Reinbek, den 25.06.2013

STADT REINBEK (Siegel)

Bürgermeister