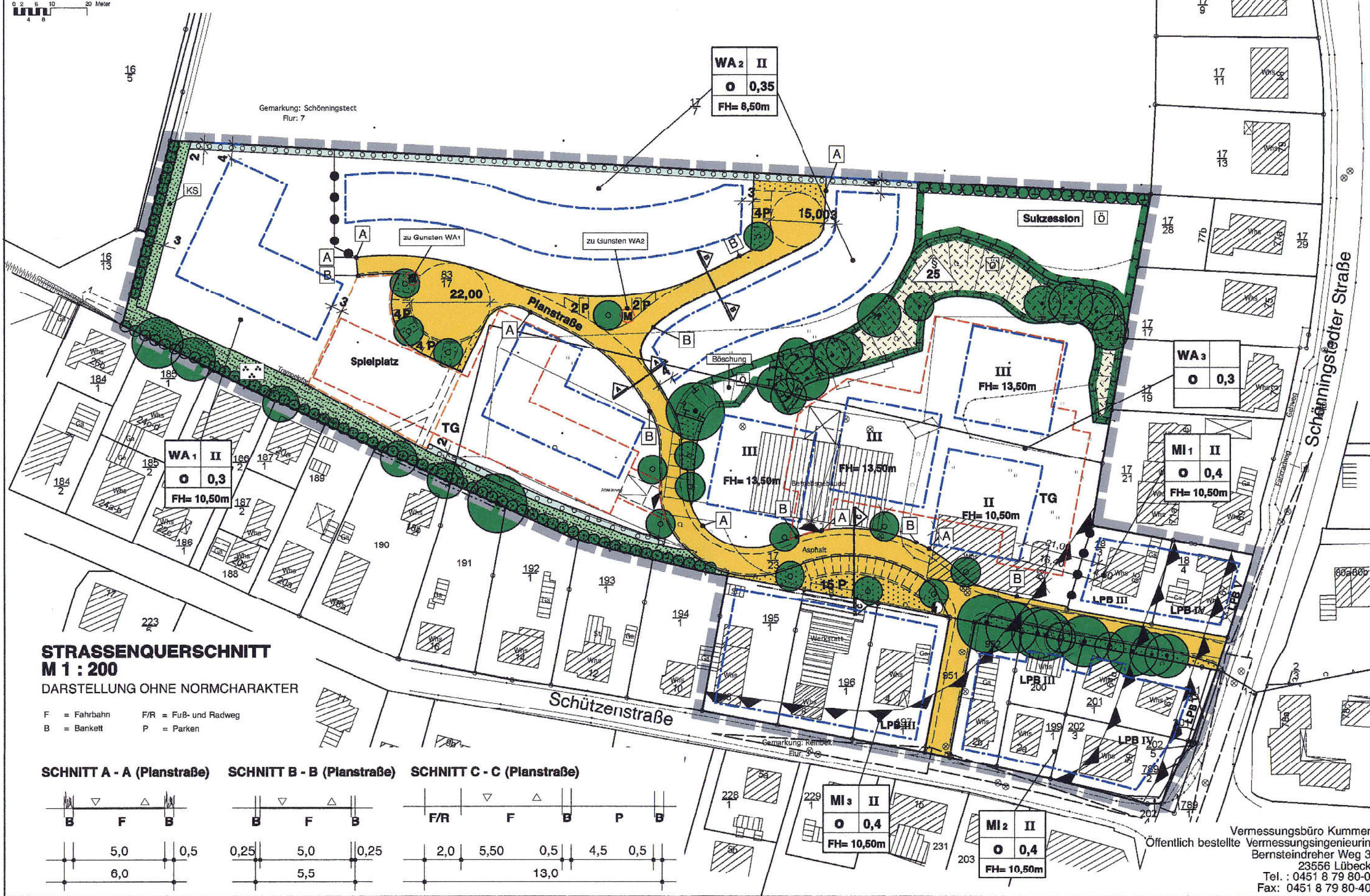


# SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31 "NÖRDLICH SCHÜTZENSTRASSE, WESTLICH SCHÖNNINGSTEDTER STRASSE"

## PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

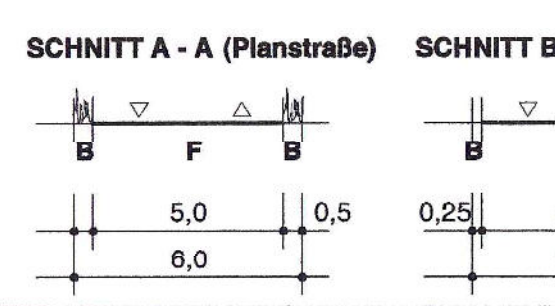
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



### STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 200

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

F = Fahrbahn F/R = Fuß- und Radweg  
B = Bordstein P = Pflanzung



## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- WA 1** Allgemeine Wohngebiete, mit Nummerierung § 4 BauNVO
- MI 1** Mischgebiete, mit Nummerierung § 6 BauNVO
- z. B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
- z. B. 0,3** Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- z. B. FH=10,50m** Firsthöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
- o** Offene Bauweise § 22 BauNVO
- o** Baugrenze § 23 BauNVO
- Umgr. von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stolplätze und Tiefgaragen § 9 (1) 4 BauGB**
- TG** Tiefgarage
- Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen**
- Spielplatz** Gemeinschaftsspielplatz § 9 (1) Nr. 22 BauGB
- M** Aufstellfläche Müllsammelbehälter
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB**
- Trafostation**
- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**
- Parkanlage**
- Knickschutz**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, § 9 (1a) BauGB**
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a+b BauGB**
- Umgr. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB**

- Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB**
- Knick, anzulegen § 9 (1) 25a BauGB**
- Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB**
- Sonstige Planzeichen**
- Umgr. der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB**
- Abgr. der Lärmpegelbereiche (LPB III, IV und V) zur Schönningstedter Straße / Schützenstraße**
- Abgr. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung § 1 und § 16 BauNVO**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB**
- Markierung zur Bestimmung der Bezugspunkte gem. Ziffer 2.1 und 7.3**
- KENNZEICHNUNG § 9 (5) BauGB**
- Umgr. der Flächen, deren Böden mit Umwelt gefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) 3 BauGB**
- Hinweis: Vor der Bebauung ist der betreffende Boden durch Austausch zu sanieren, so dass anschließend vollständig gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen vorliegen.**
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB**
- Knick, zu erhalten § 25 (3) LNatSchG**
- Geschützte Biotope (gem. § 25 LNatSchG) § 9 (6) BauGB**
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Vorhandene Gebäude**
- Künftig fortfallende Gebäude**
- Vorhandene Flurstücksgrenzen**
- Flurstücksbezeichnung**
- Gemarkungsgrenze**
- Öffentliche Parkplätze**
- Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün**
- Sichtdreieck**
- Fußwege in öffentlichen Grünflächen und über Gemeinschaftsspielplatz**
- Alle Maße sind in Meter angegeben**

## TEXT TEIL B

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
  - In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Bezugspunkte für die Firsthöhe sind der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude sowie mit + 0,00 m die Oberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen
    - für die Mischgebiete in der Mitte der Grundstücksfront und
    - für die Wohngebiete jeweils in der Mitte zwischen den in der Planzeichnung markierten Punkten A und B.
  - In den Wohngebieten WA 1 und WA 3 darf die zulässige Grundflächenzahl nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO für Tiefgaragen und ihre Zufahrten um mehr als 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)
- 3.0 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 22 BauGB)**
  - Der als Fläche für Gemeinschaftsanlagen festgesetzte Spielplatz ist als Kleinkinderspielplatz (gem. § 10 LBO) für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 bestimmt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

**Gesetzlich Geschützte Biotope (§ 25 + 25 (3) LNatSchG)**

  - Der zu erhaltende Abschnitt des nach § 25 LNatSchG gesetzlich geschützten Steilhanges ist vor Baubeginn dauerhaft auszusäen und der Eigenentwicklung zu überlassen. Auf der Biotopfläche ist jeglicher Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb unzulässig. Das Relief und der Boden sind zu erhalten. Eine Ausnahme besteht für den Bereich, der im Rahmen der Bodensanierung ausgebessert wird.
  - Bei Sanierung des Steilhanges potenziell neu entstehenden Böschungskanten sind mit Oberboden anzudecken. Freiliegende Wurzeln der angrenzenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 fachgerecht zu versorgen.
  - Für die zu erhaltenden Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch heimische, knicktypische Arten zu schließen (Qualitäten: vgl. Zif. 6.5).
  - Mit Erschließungsbeginn sind die zu erhaltenden Knicks und die Knickschutzstreifen gegenüber den baulich genutzten Grundstücksflächen dauerhaft auszusäen und von jeglichem Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb freizuhalten. Innerhalb der Knickschutzstreifen ist das Relief und der Boden zu erhalten. Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig. Die Knickschutzstreifen sind als Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten.

**Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

  - Die als Sukzessionsfläche festgesetzte Ausgleichsfläche ist mit einer arten- und krautreichen Wiesenmischung anzusäen und der Eigenentwicklung zu überlassen.
  - Die als Maßnahmenfläche „Böschung“ festgesetzte Fläche ist zu erhalten und der Eigenentwicklung zu überlassen.
  - Für die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind als Ausgleichsmaßnahme das Flurstück 104 (Größe 2.341 qm) und eine 3.290 qm große Teilfläche des Flurstücks 102, jeweils der Flur 5 Gemarkung Schönningstedt, als halboffene Hochstaudenflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Sie sind mit Erschließungsbeginn der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

**Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt**

  - Grundstückszufahrten und Stellplätze ohne Carport sind versiegelt herzurichten. Dachflächenentwässerungen sind bis zu einem Kf-Wert von 10<sup>-3</sup> zu versickern.
  - Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Verkehrsflächen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m bzw. mindestens 0,80 m für Baumpflanzungen aufweisen und begrünt werden.
  - Fußwege in der öffentlichen Grünfläche sind in wassergebundenem Belag auszuführen. Ein befestigter Schlechtwetterstreifen/ Pflasterstreifen bis zu einer halben Breite der Wege ist zulässig.

**Öffentliche Grünflächen**

  - Die öffentlichen Grünflächen, die nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, sind naturnah als arten- und krautreiche Wiesenfläche zu entwickeln.
- 5.0 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
  - Zum Schutz von schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. An Seiten- und Rückfronten von Gebäuden (im Schutz der Baukörper) gelten um eine Stufe verringerte Lärmpegelbereiche. An den dem Flurstück 196/ (Schützenstraße 6) zugewandten Gebäudefassaden der östlich und westlich benachbarten Wohngebäude (Schützenstraße 4 und 8 - Flurstücke 195/1 und 197/1) wird der Lärmpegelbereich 3 festgesetzt.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	Erforderliches bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R <sub>w,res</sub>	
		Wohnräume	Büroräume 2)
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)  
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind in den Lärmpegelbereichen III - V schalldämmende Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete 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.
- 6.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a+b BauGB)**
  - Im Bereich der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Wurzelbereich (Kronenraumbereich plus 2 m) außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsräumen unzulässig.
  - Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der zu erhaltenden Baumreihe sind auf der baumbegrenzten Straßenseite zu verlegen.
  - Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
    - Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang
    - Sträucher: 2 x verpflanzt, 60/100 cm
  - Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Qualitäten und Pflanzdichten zu verwenden (Arten: vgl. Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan):
    - Knickneupflanzungen (Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums)**  
Überhälter: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 14-16 cm Stammumfang  
sonst. Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, 125/150 cm  
Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm  
Die Pflanzung ist zeitweilig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen. Auf je 30 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen.
    - Bäume im Straßenraum / Ersatzpflanzungen für Baumreihe**  
heimische, großkronige Laubbäume, Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang
    - flächige Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern**  
Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums  
Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, 125/150 cm  
Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm  
Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 m vorzunehmen.
  - Die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße kann mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten variabel vorgenommen werden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen ist jedoch einzuhalten.
  - Für alle neu zu pflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cm Durchmesser zu erstellen. Die Pflanzgrube muss mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
  - Der neu anzulegende Knick ist wie folgt herzustellen: Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen.
- 7.0 Gestalterische Festsetzungen für die Wohngebiete WA (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO)**
  - 7.1 Fassadengestaltung**  
Die Fassaden sind in Putz, Klinker oder Holz auszuführen. Teilflächen von bis zu 40 % der Gesamtfassadenflächen sind aus anderen Materialien zulässig.
  - 7.2 Dachgestaltung**  
Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25° zulässig. In den Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind für die Dachfläche (ohne Dachterrassen) der Hauptgebäude ausschließlich vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen. Dabei ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Dauerhaft und extensiv begrünte Dächer unterliegen nicht den Festsetzungen der Mindestdachneigung.
  - 7.3 Sockel**  
Die Ausbildung eines Sockels ist im gesamten Geltungsbereich bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Bezugspunkte für die Sockelhöhe sind die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude sowie mit + 0,00 m die Oberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen
    - für die Mischgebiete in der Mitte der Grundstücksfront und
    - für die Wohngebiete jeweils in der Mitte zwischen den in der Planzeichnung markierten Punkten A und B.
  - 7.4 Einfriedung**  
Die Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 24.11.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 16.03.2006 durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung - Reinbek Zeitung erfolgt.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 23.03.2006 durchgeführt.
  - Von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB i.V.m. § 3 (1) BauGB am 09.03.2006 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Bau- und Planungsausschuss hat am 04.09.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 01.10.2007 bis 31.10.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.09.2007 in der Bergedorfer Zeitung - Reinbek Zeitung bekanntgemacht.
- Reinbek, den 27.11.2007 Siegel (Bürgermeister)

- Der katastermäßige Bestand am 27.11.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Reinbek, den 27.11.2007 Siegel (Bürgermeister)
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.09.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.09.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Reinbek, den 27.11.2007 Siegel (Bürgermeister)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.11.2007 im Internet bekanntgemacht 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 27.11.2007 in Kraft getreten.  
Reinbek, den 27.11.2007 Siegel (Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 25.09.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 "Nördlich Schützenstraße" für das Gebiet: nördlich der Schützenstraße, westlich Schönningstedter Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan M 1 : 15.000

## SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31 "NÖRDLICH SCHÜTZENSTRASSE, WESTLICH SCHÖNNINGSTEDTER STRASSE"

Für das Gebiet:  
nördlich der Schützenstraße, westlich Schönningstedter Straße

endgültige Planfassung  
25.06.2008

4. Ausfertigung

Reinbek, den 27.11.2007 Siegel (Bürgermeister)