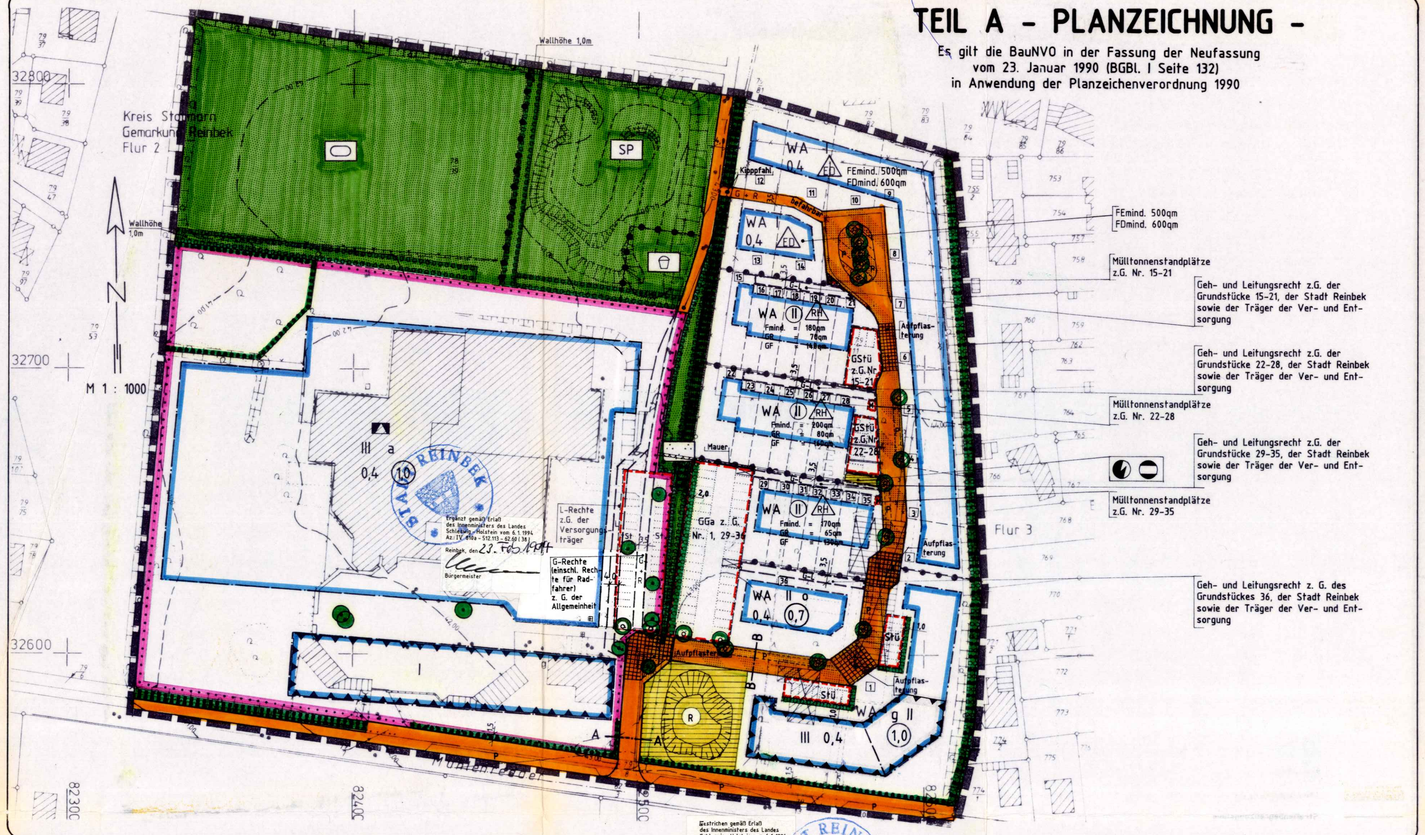
TEIL A - PLANZEICHNUNG -

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990



TEIL B - TEXT -

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 82 LBO

1.1 Dachformen von Wohngebäuden werden innerhalb des WA-Gebietes als Walm- oder Satteldächer mit roten Dachziegeln festgesetzt.

1.2 Als Dachneigung wird allgemein festgesetzt:
a) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes bei 1-geschossigen Wohngebäuden = 32°-46°, bei 2- und 3-geschossigen Gebäuden = 25°-38°.

1.3 Sockelhöhen von Wohngebäuden sind bis zu einer Höhe von 0,50m über der mittleren Höhe des zugehörigen Fahrbahnabschnittes bzw. Erschließungsweges zulässig.

1.4 Wohngebäude sind mit roten Ziegeln oder Vormauersteinen zu errichten. Untergeordnete Bauteile, wie Laibungen, Brüstungen und Gauben dürfen in anderen Materialien hergestellt werden.

2. ANPFLANZUNGEN §9 (1) 25a BauGB i.V. mit §9 (1) 25b BauGB

2.1 Die nach §9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit dichten (mind. 2 Pflanzen pro qm) Busch- und Heckenpflanzen der Eichen-Hainbuchenreihe zu bepflanzen.

2.2 Die nach §9 (1) 25a BauGB zu pflanzenden Einzelbäume sind in den Arten Eiche, Kugelahorn, Bergahorn oder Platane zu pflanzen und nach §9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten.

2.3 Die nach §9 (1) 25b BauGB festgesetzten Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Knicks) sind dauernd zu erhalten. Bei Instandsetzung und Nachpflanzung auf den gemäß §9 (1)25b festgesetzten Flächen gelten die Festsetzungen entsprechend Ziffer 2.1 dieses Textes.

2.4 Die nach §9 (1) 25a und 25b BauGB getroffene Festsetzung zur Erhaltung von Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beinhaltet die Pflicht für die Eigentümer (Grundst. 1-9) die auf einem breiten Wall vorhandenen Anpflanzungen (Knicks) neu zu gestalten und hierbei eine Fußbreite von 3,00m zu schaffen. Für die Neubepflanzung (Arten und Dichte) gilt Ziffer 2.1.

2.5 Gemeinschaftsgaragenanlagen sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

2.6 Übergachte Gemeinschaftsstellplätze (GStü) sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Auf dem Grundstück Nr. 1 sind zusätzlich die seitlichen und rückwärtigen Fassaden mit selbstklimmenden, rankenden Pflanzen zu begrünen. Je 2m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §9 (1) 1 BauGB

3.1 Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Baulängen über 50,00m sind zulässig.

3.2 Gem. § 21a (2) BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs. 3 BauNVO. Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Baugesetzbuchs hinzuzurechnen.

3.3 ~~Innerhalb des WA-Gebietes wird auf dem Grundstück Nr. 1 eine 2-geschossige bzw. III-geschossige Wohnbebauung mit einer [illegible] eine Geschoßflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Für die Wohnungsbauvorhaben nach §9 (1) 7 BauGB~~ [illegible] men des sozialen

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN §9 (1) 11 BauGB

4.1 Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen (P) und Straßenbegleitgrün dürfen ~~ausnahmsweise~~ für notwendige Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 3,50m unterbrochen werden.

4.2 Straßenseitige Einfriedigungen dürfen nicht höher als 0,70m sein, gemessen über angrenzender Verkehrsfläche und müssen durch lebende Hecken eingegrünt werden.

5. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN §9 (1) 24 BauGB

5.1 Wereden Fenster von Schlafräumen ~~ausnahmsweise~~ im Bereich von Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, dann sind sie mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung muß den Regelungen des Abschnittes 5.4 der DIN 4109 (11/89) genügen.

5.2 Fenster von Schlafräumen sind zu Gebäudefronten hin zu orientieren, für die keine passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

5.3 Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden durch die DIN 4109 (11/89) - Schallschutz im Hochbau - gemäß der nachstehenden Tabelle geregelt.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	horizontaler Abstand (m) zur Straßenmitte für Straßenfronten von bis	Gebäudeseitenfronten von bis	rückwärtige Gebäudefronten von bis
III	> 17 - 43	> 17 - 30	
II		30 - 43	

Bezogen auf die Straßenmitte des Mühlenredders sind die Anforderungen nach DIN 4109 (11/89) an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der Einstufung in Lärmpegelbereiche nach der vorstehenden Tabelle zu erfüllen.

5.4 Aus Gründen des Schutzes der Wohnbebauung vor Lärm- und Abgasemissionen der Gemeinschaftsgaragenanlagen wird festgesetzt, daß die Garagenanlage als geschlossene bauliche Anlage errichtet wird. Zu den nach Osten angrenzenden Geh- und Leitungsrechten sind verschließbare Zugänge zu schaffen.

5.5 Aus Gründen des aktiven Lärmschutzes gegen den Verkehrslärm auf der Stellplatzanlage des Schulgeländes und der Gemeinschaftsgaragenanlage zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke wird festgesetzt, daß die äußeren Umfassungswände der Garagenanlage eine Mindesthöhe von 2,60m über OKT erreichen müssen. Dies gilt auch für den nördlichen Abschluß dieser Anlage (mit "Mauer" gekennzeichnet).
Diese Wand ist in westlicher Richtung in gleicher Höhe über die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) hinaus bis an den mit Gehrechten festgesetzten Geh- und Radweg auf dem Schulgelände weiterzuführen.

6. SOZIALER WOHNUNGSBAU (9 (1) 7 BauGB)

6.1 Innerhalb des WA-Gebietes wird das Grundstück Nr.1 als Fläche festgesetzt, auf der nur Wohngebäude errichtet werden düfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden könnten.

Ergänzt gemäß Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 6.1.1994 Az.: IV 810a - 512.113 - 62.60 (38) Reinbek, den 23. Feb. 1994 Bürgermeister

STRASSENPROFILE M 1:100

SCHNITT A

SCHNITT B

F=Fahrbahn
G=Gehweg
P=Parken
R=Randstreifen

HINWEIS:
In der Stadt Reinbek besteht eine Baumschutzsatzung. Die Vorschriften sind entsprechend dem jeweiligen Stand der Satzung zu beachten.

Aufgestellt am : 29.11.89
Geändert am : 01.03.90
(Stand) 13.07.91
05.02.92
08.07.92
05.10.92
04.01.93
02.06.93

Geändert laut Genehmigung des Innenministers vom 06. 01. 1994 AZ IV 810 a-512.113-62.60 (38) 27.10.1993

Lübeck, den 21. Juli 1993

PLANVERFASSER

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN	
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze	
II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	
GR= 80qm	maximale Grundfläche (z.b. max. 80qm)	
GF=160qm	maximale Geschoßfläche (z.B. max. 160qm)	
0,4	Grundflächenzahl (z.B. 0,4)	
(0,4)	Geschoßflächenzahl (z.B. 0,4)	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
o/g/a	offene Bauweise / geschlossene Bauweise / abweichende Bauweise (siehe Text 3.1)	
RH	nur Reihenhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	§ 9 (1) 3 BauGB
Fmind. 180qm	Mindestgröße der Baugrundstücke (z.B. 180qm)	
FEmind. 500qm	Mindestgröße der Baugrundstücke - Einzelhaus	
FDmind. 600qm	Mindestgröße der Baugrundstücke - Doppelhaus	
	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN	§ 9 (1) 4 BauGB
	Flächen für Nebenanlagen	
St	Stellplätze	
Stü	Stellplätze überdacht (Carports)	
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	§ 9 (1) 5 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Schule	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen (mit Gehweg)	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigung)	
P	Flächen für das Parken von Fahrzeugen	
G+R	Geh-/Radweg	
	Straßenbegleitgrün	
	Straßenbegrenzungslinie	
	VERSORGUNGSFLÄCHEN	§ 9 (1) 12 BauGB
	Versorgungsflächen	
	Elektrizität / Gas	
	FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG	§ 9 (1) 14 BauGB
	Flächen für die Abwasserbeseitigung	
R	Regenrückhaltebecken	
	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
	Parkanlage	
	Sportplatz	
	Kinderspielplatz	
SP	Flächen für Sport und Spiel	
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 (1) 21 BauGB
G-F-L	mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten(L) zu belastende Flächen	
	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 (1) 22 BauGB
	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	
GGa	Gemeinschaftsgaragen	
GStü	Gemeinschaftsstellplätze überdacht (Carports)	
M	Stellplätze für Müllgefäße	
	FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND DIE BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (1) 25b BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Knicks, Hecken)	
	Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Instandsetzung)	
	Flächen mit der Bindung für das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Knicks, Hecken)	
	Anpflanzgebot für Einzelbäume / Erhaltungsgebot für Einzelbäume	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38 DER STADT REINBEK	§ 9 (7) BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 (5) BauNVO
	FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZ	§ 9 (1) 24 BauGB
	Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (Lärmschutz)	
	Lärmschutzwand (Mauer)	

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- künftig entfallende Flurstücksgrenzen
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- 78/19 Flurstücksbezeichnungen
- vorhandene bauliche Anlagen
- künftig entfallende bauliche Anlagen
- 44 Höhenschichtenlinie
- Sichtflächen
- anzupflanzende Einzelbäume im Bereich von Verkehrsflächen (Anordnung als Beispiel)
- Böschung
- 22 Grundstücksbezeichnungen
- derzeitige Nutzungsgrenze (künftig entfallend)
- Sperrpfosten
- mögliche Anordnung von Gemeinschaftsgaragen und Parkplätzen
- Arkaden
- Aufpflasterungen

SATZUNG DER STADT REINBEK
über den Bebauungsplan Nr. 38

GEBIET: "HOF SOLTAU / SCHULZENTRUM"
Hof Soltau/Schulzentrum, östlich Bebauungsplan Nr. 35 (Am Kolk), südlich Bebauungsplan Nr. 36 (Freizeitbad), westlich der Grundstücke Soltaus Koppel und nördlich Mühlenredder

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 in seiner zuletzt geänderten Fassung, sowie nach § 82 Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 24.06.1993 und mit Genehmigung des Herrn Innenministers des Landes Schl.-H. und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens bei dem Herrn Innenminister des Landes Schl.-H. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.12.1987. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Reinbeker Zeitung am 03.02.1988 erfolgt.

Reinbek, den 23.7.1993 Bürgermeister

1

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.06.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Reinbek, den 23.7.1993 Bürgermeister

7

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.12.84 u. 16.01.85 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Stadtvertretung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Reinbek, den 23.7.1993 Bürgermeister

2

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.06.1993 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt. Der Stadtvertretung vom 24.06.93

Reinbek, den 23.7.1993 Bürgermeister

8

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.07.1990 von der Gelegenheit zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Reinbek, den 23.7.1993 Bürgermeister

3

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 23.7.1993 den Herrn Innenminister des Landes Schl.-H. angezeigt worden.
Dieser hat mit Erlaß vom 6.1.1994 Az.: IV 810a - 512.113 - 62.60 (38) erklärt, daß
- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht;
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind. Gleichzeitig sind die geltenden Bauvorschriften genehmigt worden.

Reinbek, den 23. Februar 1994 Bürgermeister

9

Die Stadtvertretung hat am 19.11.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Reinbek, den 23.7.1993 Bürgermeister

4

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.02.1993 bis zum 08.03.1993 während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 29.01.1993 in der Reinbeker Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Reinbek, den 23.7.1993 Bürgermeister

10

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

Reinbek, den 23. Februar 1994 Bürgermeister

5

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.02.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- u. Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 26.02.1994 in Kraft getreten.

Reinbek, den 1. März 1994 Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 1602.93 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Pinneberg, den 22.02.94

6

11

STADT REINBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 38

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSEN
RAPSACKER 12a - 2400 LÜBECK 1
Tel.: 0451-879870 Fax: 0451-8798722

Planungsstand: SATZUNG ...Ausfertigung

2.1