SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 66 „AM SALTEICH"

Das Gebiet wird begrenzt im:

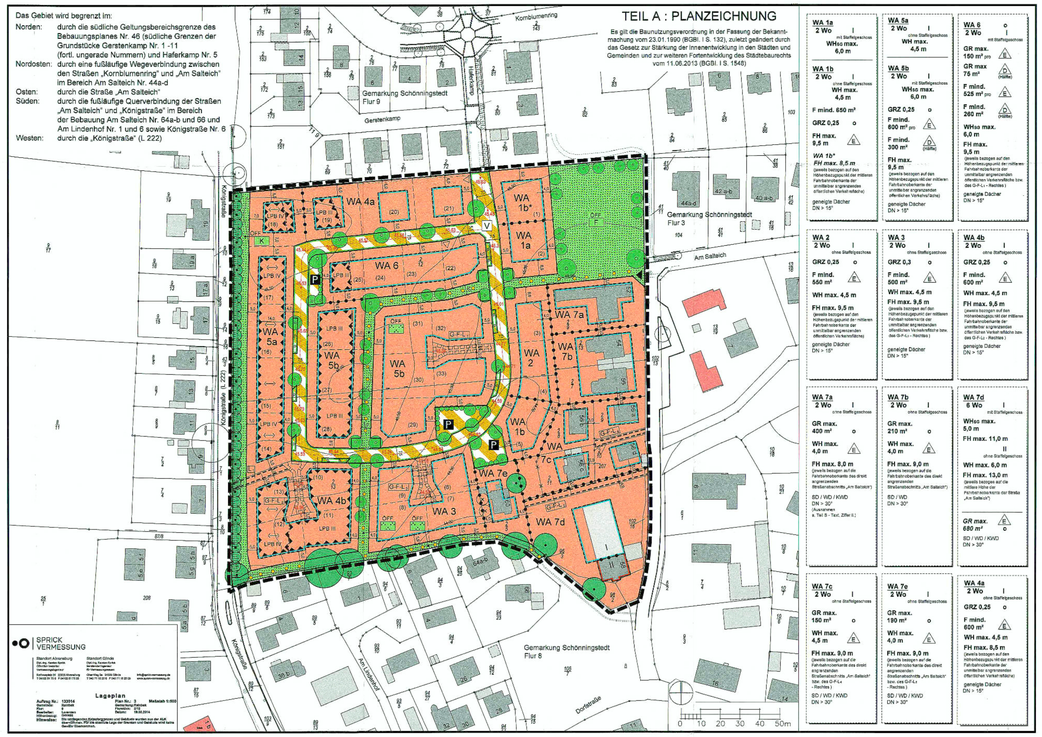
Norden: durch die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 46 (südliche Grenzen der Grundstücke Gerstenkamp Nr. 1 -11 (fort). ungerade Nummern) und Haferkamp Nr. 5

Nordosten: durch eine fußläufige Wegeverbindung zwischen den Straßen „Kornblumenring" und „Am Salteich" im Bereich Am Salteich Nr. 44a-d

Osten: durch die Straße „Am Salteich"

Süden: durch die fußläufige Querverbindung der Straßen „Am Salteich" und „Königstraße" im Bereich der Bebauung Am Salteich Nr. 54a-b und 66 und Am Lindenhof Nr. 1 und 6 sowie Königstraße Nr. 6

Westen: durch die „Königstraße" (L 222)



SPRICK VERMESSUNG

Sprick Vermessung · Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Sprick · Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur · Theodor-Heuss-Ring 11 · 23843 Bad Oldesloe · info@sprick-vermessung.de

Sprick Vermessung · Dipl.-Ing. Kai-Uwe Sprick · Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur · Theodor-Heuss-Ring 11 · 23843 Bad Oldesloe

Lageplan

Auftrag Nr.: 133014 · Flur: 3 · Gemarkung: Reinbek · Maßstab: 1:250 · Datum: 08.09.2014 · Bezirksregierung: Katasteramt: Ahrensburg · Grundlage des Lageplans: Deutsche Grundkarte, RDS-DB mit Katasterkarte · Bemerkungen: Lage des Gebäudes RDS-DB entspricht nicht der Katasterkarte

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 27.09.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung" (-Reinbeker Zeitung-) am 28.11.2012 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 02.04.2014 als Bürgerinformationsveranstaltung in der Kirchengemeinde Schönningstedt-Ohe durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.07.2013 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliertungsgrad der Umweltprüfung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.09.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5a. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.10.2014 bis zum 28.11.2014 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung (Amt für Stadtentwicklung und Umwelt - Abteilung Stadtplanung und Bauordnung) 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 Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung" (-Reinbeker Zeitung-) am 15.10.2014 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.

5b. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.05.2015 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.06.2015 bis zum 13.07.2015 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung (Amt für Stadtentwicklung und Umwelt - Abteilung Stadtplanung und Bauordnung) der Stadt Reinbek nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden können. Die erneute 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" (-Reinbeker Zeitung-) am 03.06.2015 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.

Reinbek, den 06.10.2015

(Siegel) Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 20.07.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 01.10.15

(Siegel) Öffentl. best. Verm.-Ing.

7. Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.10.2014 und vom 08.06.2015 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 05.07.2013 nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Planung unterrichtet.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.05.2015 und am 24.09.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.09.2015 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.09.2015 gebilligt.

Reinbek, den 06.10.2015

(Siegel) Bürgermeister

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

Reinbek, den 06.10.2015

(Siegel) Bürgermeister

11. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Bebauungsplansatzung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung" (-Reinbeker Zeitung-) am 20.10.2015 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 20.10.2015 in Kraft getreten.

Reinbek, den 20.10.2015

(Siegel) Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 24.09.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 66 „Am Salteich" der Stadt Reinbek für das Gebiet, das begrenzt wird im Norden durch die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 46 (südliche Grenzen der Grundstücke Gerstenkamp Nr. 1 -11 (fort. ungerade Nummern) und Haferkamp Nr. 5, im Nordosten durch eine fußläufige Wegeverbindung zwischen den Straßen „Kornblumenring" und „Am Salteich" im Bereich Am Salteich Nr. 44a-d, im Osten durch die Straße „Am Salteich", im Süden durch die fußläufige Querverbindung der Straßen „Am Salteich" und „Königstraße" im Bereich der Bebauung Am Salteich Nr. 64a-b und 66 und Am Lindenhof Nr. 1 und 6 sowie Königstraße Nr. 6, im Westen durch die „Königstraße" (L 222), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE
(DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER)

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66	§ 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. GRZ 0,25	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (s. Teil B - Text Ziffer I., 3.1 bis 3.3 und 4.)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GR max. 150 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR max.) mit Flächenangabe (s. Teil B - Text Ziffer I., 3.1 bis 3.3 und 4.)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
pro E / pro Doppelhaus	Höchstzulässige Grundfläche (GR max.) mit Bezug auf die Bauweise	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO
z. B. F mind. 600 m²	Mindestgrundstücksfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
pro E / pro Doppelhaus	Mindestgrundstücksgröße (F mind.) mit Bezug auf die Bauweise	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO
z. B. WH max. 4,5 m	Höchstzulässige Wandhöhe (= Traufhöhe) (Bezugspunkt s. Eintragung in der Planzeichnung und s. Teil B - Text Ziffer I., 6.)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z. B. WHss max. 6,0 m	Höchstzulässige Wandhöhe - Staffelgeschoss (= Traufhöhe) (Bezugspunkt s. Eintragung in der Planzeichnung und s. Teil B - Text Ziffer I., 6.)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z. B. FH max. 9,5 m	Höchstzulässige Gebäudehöhe (= Firsthöhe) (Bezugspunkt s. Eintragung in der Planzeichnung und s. Teil B - Text Ziffer I., 6.)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (s. Teil B - Text Ziffer II., 4.)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
z. B. —↓45.07—	Höhenbezug und -angabe zur mittleren Fahrbahnoberkante der geplanten Verkehrsflächen (s. Erschließungsplanung)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Baulinien / Baugrenzen / Bauweise	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text Ziffer I., 2.)	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung / der Anzahl von Vollgeschossen innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig (s. Teil B - Text, Ziffer I., 5.1)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. Teil B - Text, Ziffer I., 5.1)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
DN z. B. > 18°	Dachneigung z. B. mit Mindestmaß (s. Teil B - Text, Ziffer II., 2.1 + 2.2)	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO
SD / WD KWD / FD	Satteldach / Walmdach / Krüppelwalmdach / FD (s. Teil B - Text, Ziffer II., 2.3)	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO
	Hauptfirstrichtung (bezogen auf das Teilgebiet WA 5a)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 84 LBO
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
◀	Feuerwehr- und Notzufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
◁	Grundstückszufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Geh- und Wanderweg (s. Teil B - Text, Ziffer I., 10.5 bis 10.7)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünordnung	**§ 9 Abs.1 Nr. 15 und 25 BauGB**
OFF.	Grünflächen, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmungen	
F	„Festwiese" (s. Teil B - Text, Ziffer I., 10.5)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
K	„Knickschutz" (s. Teil B - Text, Ziffer I., 10.1 + 10.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	„Parkanlage" (s. Teil B - Text, Ziffer I., 10.8 + 10.7)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bäume zu pflanzen (s. Teil B - Text, Ziffer I., 9. und 10.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecken zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Einzelbäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Einzelbäume außerhalb des Plangeltungsbereiches mit planungsrechtlicher Relevanz (s. Teil B - Text, Ziffer I., 10.7)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall mit Saumstreifen zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I., 10.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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
LPB IV - III	Lärmpegelbereiche (s. Teil B - Text, Ziffer I., 11.1 + 11.2 und 11.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

ZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Sonstige Planzeichen	
G-F-L₁	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der geplanten Wohnbaugrundstücke (30) und (31) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L₂	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der geplanten Wohnbaugrundstücke (11), (12) und (13) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L₃	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der geplanten Wohnbaugrundstücke (7) und (8) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L₄	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Grundstücke Am Salteich Nr. 56c + Nr. 56d und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L₅	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Grundstücks Am Salteich Nr. 60 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
L₁	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Zweckverbandes Südstormarn und des geplanten Wohnbaugrundstückes (13)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
z. B. 3,0	Bemaßung in m	
z. B. WA 4	Bezeichnung der Teilbereiche	
z. B. (11)	Bezeichnung der in Aussicht genommenen neuen Baugrundstücke	
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
2 / 4	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Flur	
	zukünftig fortfallende Flurstücksgrenzen	
	in Aussicht genommener Zuschnitt von Baugrundstücken	
	mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallender Einzelbaum	
	Fahrbahn / Gehweg	
+4.50	Höhenschichtlinien in ½ m Intervallen	
	Schnittlinie (Straßenregelquerschnitt)	
	III. Nachrichtliche Übernahme	
	Knick	§ 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 In den Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften - unzulässig.

1.2 In den Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Baugrenze dürfen ausnahmsweise nur für untergeordnete Bauteile, wie Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden.

3. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)

3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die jeweils festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR max.) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50% überschritten werden, sofern sie in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt ist.

3.2 Von der Regelung der Ziffer I., 3.1 ausgenommen sind die geplanten Grundstücke (19), (20), (21), (26), (27), (28) und (29) mit einer „Süd- bzw. Westerschließung", deren höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO maximal 100 m² betragen darf.

3.3 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (G-F-L-Recht) sind nicht auf die gem. Ziffer I., 3.1 zulässigen bzw. gem. Ziffer I., 3.2 festgesetzten Grundflächen für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der jeweils zugeordneten Grundstücke anzurechnen.

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

Das teilgebietsbezogen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ bzw. GR max.) darf in allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausschließlich nur für Terrassen einschließlich Stützmauern als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Wohnbaugrundstück als Einzelhaus um bis zu maximal 30 m² und je Doppelhaushälfte um bis zu maximal 20 m² überschritten werden.

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

5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei Realisierung einer Einzelhausbebauung maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude und bei Realisierung einer Doppelhausbebauung maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

5.2 Innerhalb des Teilgebietes WA 7d des Allgemeinen Wohngebietes sind bei Umnutzung des gesamten Gebäudekomplexes oder Neubau eines Einzelhaus insgesamt 6 Wohnungen zulässig.

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

Bezugshöhe für die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) für die Teilgebiete festgesetzte maximale Firsthöhe - bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdachbauten die Oberkante des Gebäudes - und die maximal zulässigen Wandhöhen ist jeweils die planzeichnerisch in den Straßen- und Wegeflächen festgesetzte Höhenangabe der mittleren Fahrbahnoberkante der geplanten Verkehrs- und Wegeflächen des an die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenabschnittes bzw. der angrenzenden privaten Wohnwegerschließung (G-F-L-Recht).

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

7. Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

Für die geplanten Grundstücke (26), (27) und (28) sind aus verkehrstechnischen Gründen die Grundstückszufahrten mit einer Breite von 4,0 m, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie, herzustellen.

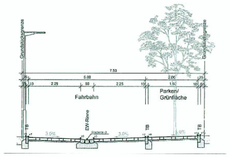
8. Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)

Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücksteil-flächen an die öffentlichen bzw. privaten Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen werden und aus entwässerungstechnischen Erfordernissen notwendig sind, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das insgesamt festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.

9. Öffentliche Parkplätze / Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB)

Die Lage der planzeichnerisch festgesetzten Parkplätze mit Baumpflanzungen kann aufgrund zu beachtender verkehrstechnischer Aspekte bzw. aufgrund von notwendigen Grundstückszufahrten innerhalb des „Verkehrsberuhigten Bereiches" verschoben werden.

STRASSENREGELQUERSCHNITT
(DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER)



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, 20 und 25 BauGB)

10.1 Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung des innerhalb des Plangeltungsbereiches entlang der „Königstraße" vorhandenen Knicks ist innerhalb einer öffentlichen Grünfläche ein mindestens 3,0 m breiter Saumstreifen, bezogen auf den Wallfuß, zu sichern, wobei
- der Saumstreifen als Gras- und Krautflur durch einmaliger Mahd / Jahr zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und
- zum Schutz vor einer Inanspruchnahme des Saumstreifens durch die spätere wohnbauliche Nutzung dauerhaft eine stabile Einzäunung vorzunehmen und somit innerhalb der Grünfläche zulässig ist.

10.2 Vorübergehend ist die Entnahme eines Knickabschnitts zur Verlegung von Leitungen und zur Aufnahme einer Baustellenzufahrt für die Zeit der Erschließung und der Bebauung der Grundstücke in einer Länge von maximal 10 m zulässig. Dieser Knickabschnitt ist anschließend wieder sachgerecht herzustellen.

10.3 Für die im Teilgebiet WA 7e planungsrechtlich ermöglichte Entnahme von zwei nach Reinbeker Baumschutzsatzung geschützten Bäumen können die innerhalb des Plangebietes planzeichnerisch in den Grünflächen festgesetzten Baumpflanzungen in Anrechnung gebracht werden.

10.4 An den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Standorten sind unter Berücksichtigung von Ziffer I., 9. im Straßenraum und auf den öffentlichen Grünflächen mittel- und kleinkronige Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese" sind bauliche Anlagen als dauerhafte Einrichtungen unzulässig.
Hiervon ausgenommen ist die Anlage einer Feuerwehr- und Notzufahrt sowie wassergebundene Geh- und Wanderwege.

10.6 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist die Anlage eines überwiegend wassergebundenen Geh- und Wanderweges zulässig.

10.7 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches ist die Anlage eines überwiegend wassergebundenen Geh- und Wanderweges unter Nahme der vorhandenen prägenden Einzelbäume mit Anbindung an die „Königstraße" und an die Straße „Am Salteich" zulässig.

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

11.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Lärmpegelbereiche von DN 4109 für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der „Königstraße" (L 222) zugewandten Gebäudefronten (Westfassaden). Für Seitenfronten bzw. rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile [1] $erR'_{w\,res}$	
		Wohnräume	Büroräume [2]
	dB(A)	[dB(A)]	
III	61 - 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

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

11.2 Ebenerdige Außenwohnbereiche (Terrassen) sind bis zu einem Abstand von 46 m sowie Außenwohnbereiche in den Obergeschossen (Balkone / Loggien / Dachterrassen) bis zu einem Abstand von 50 m zur „Königstraße" auf dem lärmzugewandten Fassaden sowie deren Seitenfassaden geschlossen auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen an den Süd-, West- und Nordfassaden).
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.
Damit ergibt sich, dass ebenerdige Außenwohnbereiche auch innerhalb des Bereiches von 46 m zur Straßenmitte der Königstraße südlich des senkrecht zur „Königstraße" ausgerichteten Gebäudes zulässig sind, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- ebenerdige Außenwohnbereiche direkt am Gebäude,
- westliche Abschirmung zur Königstraße durch Lärmschutz (akustisch dicht ans Gebäude angeschlossen),
- Tiefe mindestens entsprechend der Außenwohnbereiche zuzüglich