

STADT REINBEK

- KREIS STORMARN -

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „CRONSBERG“

DAS GEBIET WIRD BEGRENZT:

- IM NORDEN: DURCH DIE STRASSE „AUF DEM GROSSEN RUHM“
IM WESTEN: DURCH DIE „DANZIGER STRASSE“
IM OSTEN: DURCH DIE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DER VORHANDENEN
BEBAUUNG AUF DEM GROSSEN RUHM NR. 57 - 65
IM SÜDEN: DURCH DIE RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DER
VORHANDENEN BEBAUUNG JAHNCKEWEG NR. 17, 23 und 27

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 - unzulässig.
- 1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet (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)

- 2.1 In den Teilbereichen TB 1 und TB 2 dürfen die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien unter Beachtung der Abstandsflächen nach LBO für die Errichtung von offenen Vordächern oder Überdachungen zum Schutz der Eingangsbereiche bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden.
- 2.2 In dem Teilbereich TB 1 dürfen die festgesetzten Baulinien unter Beachtung der Abstandsflächen nach LBO und der Festsetzungen zum Immissionsschutz (Ziffer I., 7.2) für die Errichtung von Balkonen in Form von unbeheizten Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 5,0 m ausnahmsweise überschritten werden; diese Ausnahme gilt nicht für das Erdgeschoss.
- 2.3 In den Teilbereichen TB 1 und TB 2 dürfen die festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der Abstandsflächen nach LBO und der Festsetzungen zum Immissionsschutz (Ziffer I., 7.2) für die Errichtung von Balkonen bzw. unbeheizten Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 5,0 m ausnahmsweise überschritten werden.

3. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen, Carports und Tiefgarage mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- 3.1 Die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO beträgt für die Teilbereiche TB 1 und TB 2 in ihrer Gesamtheit max. 1.600 m². Diese höchstzulässige Grundfläche darf ausschließlich durch zusätzliche Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden.
- 3.2 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze sind ausschließlich Stellplätze zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Errichtung von Stellplätzen mit Schutzdach (Carports) nur im südlichen Teilbereich der festgesetzten Fläche „St₃“ zulässig.
- 3.3 In den Teilbereichen TB 1 und TB 2 sind Teilflächen von ebenerdigen Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), für beide Teilgebiete zusammen, von 0,35 nicht überschritten wird und eine einzelne Terrasse eine Grundfläche von 15 m² nicht überschreitet.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 In den Teilbereichen TB 1 und TB 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen generell unzulässig, sofern es sich nicht um planzeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzte gemeinschaftliche Stellplätze, Stellplätze mit Nebenanlagen oder Tiefgarage handelt.
- 4.2 Als Ausnahme von Ziffer I., 4.1 werden innerhalb der Teilbereiche TB 1 und TB 2 insgesamt 4 Fahrradboxen und 8 Terrassenschuppen von einer Gesamtgrundfläche von maximal 140 m² zugelassen. Außerdem ist innerhalb des Teilbereiches TB 1 ein Abfallsammelbehälterstandort als bauliche Anlage bis zu einer Grundfläche von maximal 20 m², auch außerhalb der überbaubaren Fläche, zulässig.
- 4.3 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Fläche „St₃ / Ne“ sind Nebenanlagen für die Unterbringung von Abfallsammelbehälterstandorte als bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von maximal 20 m² zulässig.

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

- 5.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen - bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdachbauten die Oberkante des Gebäudes - und die maximal zulässigen Wandhöhen sind für alle überbaubaren Flächen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt (HP) mit 41,80 m über Normal Null festgesetzt.
- 5.2 Die mit max. 3,0 m bzw. mit max. 6,0 m festgesetzte Wandhöhe der ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung (I bzw. II) darf ausschließlich durch massive Brüstungen um 1,0 m überschritten werden.

6. Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Die das Stadt- und Landschaftsbild prägenden Einzelbäume sind durch Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesondert festgesetzt und unterliegen somit nicht mehr der Knickpflege. Diese mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Neupflanzung zu ersetzen.
- 6.2 Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung des innerhalb des Teilbereiches TB 2 vorhandenen Knicks ist auf den privaten Grundstücksflächen ein mindestens 3,0 m breiter Saumstreifen, bezogen auf den Wallfuß, entlang des Knicks von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten. Der Saumstreifen ist als Gras- und Krautflur durch Mahd zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Während der Bautätigkeiten ist der Knickschutzstreifen durch einen standsicheren einfachen Zaun zu markieren und zu schützen.
- 6.3 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind Baumaßnahmen und sonstige Maßnahmen nur so durchzuführen, dass nachhaltige und dauerhafte Schädigungen vermieden werden können.
- 6.4 Als Kompensation für die planungsrechtliche ermöglichte Entnahme von nach Reinbecker Baumschutzsatzung geschützten Bäumen werden innerhalb des Plangebietes Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang 16-18 cm planzeichnerisch festgesetzt. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

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

- 7.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches vor Verkehrslärm wird der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Lärmpegelbereich nach DIN 4109 festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Straße „Auf dem Großen Ruhm“ zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Dem genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel L _a dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ erfR _{w, res}	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾
III	61 - 65	35	30
		[dB(A)]	

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- 7.2 Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen sind in einem Abstand von bis zu 21 m von der Straße „Auf dem Großen Ruhm“ (gemessen von der Straßenmitte) geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Plangeltungsbereiches ist generell zulässig.

- 7.3 Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, in denen Lärmpegelbereich III 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.

- 7.4 Von den Festsetzungen zu Ziffer I., 7.1 und 7.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

1. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen „Auf dem Großen Ruhm“ und „Danziger Straße“ sind

- geschlossene Einfriedungen jedweder Art grundsätzlich unzulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Danziger Straße“ sind

- Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken und offenen Holzlattenzäunen bis zur Höhe von maximal 0,9 m, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante, zulässig,
- Tor- und Eingangspfeiler bis maximal 1,2 m Höhe, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante, 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, zulässig.

2. Dächer

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

3. Dachgeschosse

- 3.1 In dem Teilbereich TB 1 ist mit baulicher und nutzungsbezogener Inanspruchnahme der festgesetzten zwei Vollgeschosse (II) bzw. der drei Vollgeschosse (III) dann jeweils die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.
- 3.2 In dem Teilbereich TB 2 ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss innerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich zulässig.




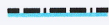


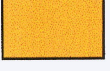
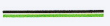








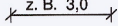
HINWEIS

Artenschutz:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen, der Abriss baulicher Anlagen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG und § 27a LNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ausgeführt werden. Unter Beachtung der Artengruppe Fledermäuse wird, wenn durch fledermauskundiges Personal ein Winterquartier definitiv ausgeschlossen und Öffnungen rechtzeitig verschlossen wurden, der konkrete Zeitraum auf den Abschnitt zwischen dem 1. Dezember und Ende Februar festgesetzt.

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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2	§ 9 Abs. 7 BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B - Text Ziffer I., 1.1 + 1.2)	§ 4 BauNVO
0,35	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (s. Teil B - Text Ziffer I., 3.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (s. Teil B - Text Ziffer II., 3.1 + 3.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
z. B. WH max. 6,0 m	Höchstzulässige Wandhöhe (= Traufhöhe) (Bezugspunkt s. Eintragung in der Planzeichnung und s. Teil B - Text Ziffer I., 5.1 + 5.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z. B. GH max. 10,0 m	Höchstzulässige Gebäudehöhe (= Firsthöhe) (Bezugspunkt s. Eintragung in der Planzeichnung und s. Teil B - Text Ziffer I., 5.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Höhenbezugspunkt (s. Nutzungsschablone und Teil B - Text Ziffer I., 5.1)	§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Bauweise / Baulinien / Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baulinie (s. Teil B - Text Ziffer I., 2.1 + 2.2)	§ 23 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text Ziffer I., 2.1 + 2.3)	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. Abgrenzung der Gebäude- und Wandhöhen / Zahl der Vollgeschosse innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
SD / ZD / PD	Satteldach / Zeltdach / Pultdach (s. Teil B - Text, Ziffer II., 2.)	§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 84 LBO
DN 0° - 15°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (s. Teil B - Text, Ziffer II., 2.)	§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 84 LBO
Verkehr		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Grünordnung		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Bäume zu pflanzen (s. Teil B - Text, Ziffer I., 6.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Einzelbäume zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I., 6.1 + 6.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall mit Saumstreifen zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I., 6.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 III	Lärmpegelbereich (s. Text - Teil B, Ziffer I., 7.1 - 7.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (s. Text - Teil B, Ziffer I., 3.1, 3.2 + 4.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
TGa	Tiefgarage (zugunsten der Teilbereiche TB 1 und TB 2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
St₁	Stellplätze (zugunsten des Teilbereiches TB 1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
St₂	Stellplätze (zugunsten des Teilbereiches TB 1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
St₃ / Ne	Stellplätze und Nebenanlagen (zugunsten des Teilbereiches TB 2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
z. B. 	Bemaßung in m	
z. B. TB 1	Bezeichnung der Teilbereiche	

ZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene bauliche Anlagen



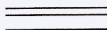
Mit Realisierung des Bebauungsplanes
zukünftig fortfallende bauliche Anlagen

379
1

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Fahrbahn / Gehweg



Böschung / Wall



Mit Realisierung des Bebauungsplanes
zukünftig fortfallende Einzelbäume

III. Nachrichtliche Übernahme



Knick

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 wurde am 05.11.2009 und erneut am 30.05.2011 jeweils als Bürgerinformation im Rathaus Reinbek durchgeführt.
3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden.
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 07.08.2012 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.09.2012 bis zum 12.10.2012 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 30.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Darauf wurde am 30.08.2012 in der „Bergedorfer Zeitung“ hingewiesen.
Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
6. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 31.08.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Reinbek, den *06.03.2013*



[Handwritten signature]
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 14.01.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den *22.01.13*



[Handwritten signature]
Öffentl. best. Verm.- Ing.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.12.2012 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2012 gebilligt.

Reinbek, den 06.03.2013




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 06.03.2013




Bürgermeister

11. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Bebauungsplansatzung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Bergedorfer Zeitung sowie im Internet am 27.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer 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 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 28.03.2013 in Kraft getreten.

Reinbek, den 16.04.2013




Bürgermeister