

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



Für das Gebiet:

Nördlich und östlich der Fontanestraße, westlich der rückwärtigen Bestandsbebauung der Schönningsteder Straße Nr. 65 und 71 sowie südlich der Böschungskante

# TEXT TEIL B

**Folgende Festsetzungen des Ursprungsplans B-Plan Nr. 31 werden mit gleicher Nummerierung für den Geltungsbereich der 1. Änderung geändert oder bestehen fort.**

**Die sonstigen textlichen Festsetzungen beziehen sich auf den übrigen Geltungsbereich des Ursprungsplans und gelten dafür unverändert fort.**

## **2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 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 jeweils in der Mitte zwischen den in der Planzeichnung markierten Punkten A und B.
- 2.2 Im Wohngebiet WA3 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)

#### **4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)**

---

##### **Schutzmassnahmen für Boden und Wasserhaushalt**

- 4.8 Grundstückszufahrten und Stellplätze ohne Carport sind versiegelt herzurichten. Dachflächenentwässerungen sind bis zu einem Kf-Wert von  $10^{-5}$  zu versickern.
- 4.9 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.

##### **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)**

---

- 6.1 Im Bereich der außerhalb des Geltungsbereichs zu erhaltenden Bäume, deren Kronentraufbereiche in den Geltungsbereich hineinragen, sind dauerhafte Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Wurzelbereich (Kronentraufbereich plus 2 m) außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig.
- 6.3 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.  
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang
- 6.4 Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Qualitäten und Pflanzdichten zu verwenden (Arten: vgl. Begründung):
- b) Bäume entlang des Straßenraumes  
heimische, großkronige Laubbaumarten, Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang
- 6.5 Die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße kann mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten variabel vorgenommen werden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen ist jedoch einzuhalten.
- 6.6 Für alle neu zu pflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum mit geeignetem Substrat bei einer Breite von mind. 2,0 m und 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.

#### **7.0 Gestalterische Festsetzungen für die Wohngebiete WA (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §84 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. Dauerhaft und extensiv begrünzte Dächer unterliegen nicht den Festsetzungen der Mindestdachneigung. Dabei ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen.

##### **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 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.

#### **8.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

---

Die festgesetzten Baugrenzen können durch Terrassen und Terrassentrennwände sowie Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden.

# ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

## ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Folgende Festsetzungen des Ursprungsplanes werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung geändert oder bestehen fort.



**Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**

Allgemeines Wohngebiet, mit Nummerierung § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**

z. B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

0,33

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

z. B. FH=10,50m

Firsthöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO

**Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**



Offene Bauweise § 22 BauNVO



Hausgruppen § 22 BauNVO



Baugrenze § 23 BauNVO

**Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen § 9 (1) 4 BauGB**

TG

Tiefgarage



Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen

**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**



Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB

**Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

A

B

Markierung zur Bestimmung der Bezugspunkte gem. Ziffer 2.1 und 7.3

# KENNZEICHNUNG § 9 (5) BauGB



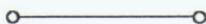
Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit Umwelt gefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Hinweis: Vor der Bebauung ist der betreffende Boden durch Austausch zu sanieren, so dass anschließend vollständig gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen vorliegen.

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 296

Flurstücksbezeichnung



Gemarkungsgrenze



Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes

Alle Maße sind in Meter angegeben

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.02.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 21.04.2015 durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung - Reinbeker Zeitung erfolgt.
2. Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.02.2015 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.09.2015 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgesehen.
4. Die Stadtvertretung hat am 24.09.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.11.2015 bis 04.12.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben können, am 13.10.2015 in der Bergedorfer Zeitung - Reinbeker Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Reinbek, den 05.04.2016 Siegel



*Wes*

.....  
(Bürgermeister)

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 25.09.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Reinbek, den 05.04.2016 Siegel



*Wes*

.....  
(Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am 14.03.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck....., den 21.3.2016



K. Kummer  
.....  
(Öffentl. bestellte  
Vermessungsingenieurin)

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.02.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.02.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinbek, den 05.04.2016 Siegel



Weil  
.....  
(Bürgermeister)

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

Reinbek, den 05.04.2016 Siegel



Weil  
.....  
(Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung 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 18.04.2016 in der Bergedorfer Zeitung - Reinbeker Zeitung ortsüblich 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 18.04.2016 in Kraft getreten.

Reinbek, den 20.04.2016 Siegel



Weil  
.....  
(Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 25.02.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 "Nördlich Schützenstraße, westlich Schönningstedter Straße", 1. Änderung für das Gebiet: nördlich und östlich der Fontanestraße, westlich der rückwärtigen Bestandsbebauung der Schönningstedter Straße Nr. 65 und 71 sowie südlich der Böschungskante, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.