

SATZUNG
DER
STADT REINBEK
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 43
"Am Forstplatz"

für das Gebiet, das wie folgt begrenzt ist:

im Norden: durch die „Bogenstraße“ und die Straße „Am Forstplatz“

im Osten: durch den „Kurzen Rehm“

im Süden: durch die „Hamburger Straße“

im Westen: durch den „Glinder Weg“

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 sonstige Sondergebiete „Seniorenwohnen“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete sind folgende Nutzungen zulässig:

- Altenheime und Altenwohnheime sowie gleichartige Einrichtungen, die dem ständigen Aufenthalt dienen
- Ambulante Pflegeeinrichtungen in untergeordneter Flächengröße zur „Wohn- und Altenpflege“
- Wohnungen oder Appartements im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Hausmeister

1.2 allgemeine Wohngebiete

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften - unzulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise kann bei Einhaltung der maximal zulässigen Grundfläche GR ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudelänge um bis zu 5,0 m für ein Gebäude je Baufenster zugelassen werden.

3. Stellplätze und Garagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Innerhalb der sonstigen Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind Stell- und Parkplatzanlagen nur innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauNVO festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zulässig.

4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

4.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

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

5.1 Bezugshöhe für die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) für die jeweiligen Teilgebiete festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist die mittlere Fahrbahnoberkante des angrenzenden Straßenabschnittes.

5.2 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 2 kann die Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m für Treppenaufgänge und Aufzugsschächte ausnahmsweise überschritten werden, sofern deren Grundfläche 10 m² nicht überschreitet.

6. Immissionsschutz

6.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Hamburger Straße zugewandten Gebäudefronten und Seitenfronten. Für abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R'w,res	
		Wohnräume	Bürräume 2)
	dB(A)	[dB]	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

6.2 Ebenerdige bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) innerhalb des Plangeltungsbereiches sind bis zu einem Abstand von 56 m, gemessen von der Straßenmitte der Hamburger Straße geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

6.3 In den Obergeschossen sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) innerhalb des Plangeltungsbereiches bis zu einem Abstand von 72 m, gemessen von der Straßenmitte der Hamburger Straße geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

6.4 Zum Schutz der Nachtruhe innerhalb des Plangeltungsbereiches sind im gesamten Plangeltungsbereich 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.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einheimische Laubbäume zu ersetzen.

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 27.02.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Reinbek „Am Forstplatz“ für das Gebiet, das begrenzt wird im Norden durch die Bogenstraße und die Straße Am Forstplatz, im Westen durch den Glinder Weg, im Süden durch die Hamburger Straße und im Osten durch die Straße Kurzer Rehm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

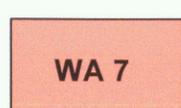
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

PLANZEICHEN

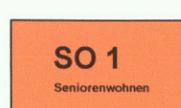
ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

I) FESTSETZUNGEN:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete
Seniorenwohnen
(§ 11 BauNVO)

GR 1.300m²

Höchstzulässige Grundfläche (GR)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

0,3

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

H max.
7,50 m

Höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze
(§ 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 1 BauNVO)

a

Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



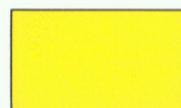
Öffentliche Parkfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Fußgängerbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



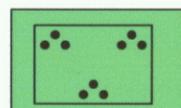
Flächen für Versorgungsanlagen,
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Versorgungsfläche Elektrizität
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünfläche - Parkanlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



zu erhaltende Einzelbäume mit Nachpflanzgebot (Textteil B: Nr. 7)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

7. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

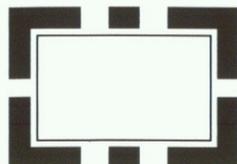
LPB IV

Lärmpegelbereiche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen



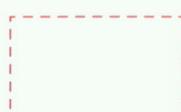
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung
(z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

II) NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Naturdenkmal gemäß § 17 Abs. 1 LNatSchG i. V. m. § 28 Abs. 1 BNatSchG

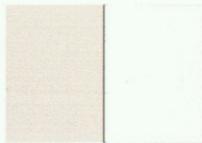
III) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

187

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Bauliche Anlagen, Nebenanlagen



Mit Realisierung des Bebauungsplanes
zukünftig fortfallende bauliche Anlagen



Sichtdreieck

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 14.06.2012.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.06.2012 ortsüblich im Internet und in der Bergedorfer Zeitung bekanntgemacht.
3. Auf Beschluss des Bau- und Planungsausschusses wurde gemäß § 13 a II Nr. 1 i. V. m. § 13 II Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 I BauGB und § 4 I BauGB abgesehen.
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 08.10.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 II BauGB i. V. m. § 2 II BauGB mit Schreiben vom 20.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.11.2013 bis zum 20.12.2013 während der Öffnungszeiten nach § 3 II BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 08.11.2013 ortsüblich im Internet und in der Bergedorfer Zeitung bekanntgemacht.

Reinbek, den 20.05.2014




Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 05.03.14 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 12.05.2014




öffentl. best. Verm.-ing.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.02.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.02.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinbek, den 20.05.2014




Bürgermeister

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

Reinbek, den 20.05.2014




Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 43 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 25.06.2014 ortsüblich im Internet und in der Bergedorfer Zeitung 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 26.06.2014 in Kraft getreten.

Reinbek, den 26.06.2014




Bürgermeister