

**SATZUNG**  
**DER**  
**STADT REINBEK**  
**ÜBER DEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 49**  
**"Weiße Siedlung"**

# TEXT

## -TEIL B-

### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften - unzulässig.
- In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2a ist die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften - zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

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

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude sowie je eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

#### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zur Erschließung des Hinterliegergrundstücks ist nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO anzurechnen.

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

Bezugshöhe für die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) für die jeweiligen Teilgebiete festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen ist die mittlere Fahrbahnoberkante des nächstgelegenen angrenzenden Straßenabschnittes vor dem jeweiligen Grundstück.

#### 5. Immissionsschutz

5.1 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 Straße Haidkrugchaussee zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und 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 " R' " ...	
		Wohnräume	Büroräume "
		[dB]	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

1) Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftungen zusammen)  
2) An Außenbauteile 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.

5.2 Ebenerdige bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen sind im Osten des Plangeltungsbereiches bis zu einem Abstand von bis zu 52 m gemessen von der Straßenmitte der Haidkrugchaussee (L 222) und im Norden bis zu einem Abstand von 12 m gemessen von der Straße Kirschenweg geschlossen (Ausschluss von Außenwohnbereichen) bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.

5.3 In den Obergeschossen sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen im Osten des Plangeltungsbereiches bis zu einem Abstand von bis zu 63 m gemessen von der Straßenmitte der Haidkrugchaussee (L 222) und im Norden bis zu einem Abstand von bis zu 14 m gemessen von der Straßenmitte des Kirschenwegs geschlossen (Ausschluss von Außenwohnbereichen) bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.

5.4 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.

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.

5.5 Von den Festsetzungen zu Ziffer I, Nr. 5.1 bis 5.4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

#### 6. 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.

### II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

#### 1. Dächer und Dachneigung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig.

1.2 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes sowie Carports, Garagen und Nebenanlagen können abweichende Dachneigungen aufweisen.

#### 2. Außenfassaden

Die Außenwände der baulichen Anlagen auf den straßenseitigen Baufenstern entlang der Straßen Kirschenweg und Rosenweg sind als weiße Putzfassade auszuführen.

#### III Hinweise

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Reinbek, Abteilung Planung und Bauordnung im Erdgeschoss des Rathauses, Hamburger Straße 5-7 eingesehen werden.

#### PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom \_\_\_\_\_ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Reinbek „Weiße Siedlung“ für das Gebiet, das begrenzt wird im Norden durch den Kirschenweg, im Westen durch den Rosenweg, im Süden durch den Querweg und im Osten durch die Haidkrugchaussee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

## PLANZEICHEN

## ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
0,35	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
FH max. 9,00 m	Höchstzulässige Firsthöhe in Metern (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
TH max. 4,50 m	Höchstzulässige Traufhöhe 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)
	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
	Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
SD	Satteldach (Textteil B, Ziffer II, Nr. 2) (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
> 40 Grad	mindestens zulässige Dachneigung (Textteil B, Ziffer II, Nr. 2) (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

### 4. 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, Ziffer I, Nr. 6) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
--	---

## PLANZEICHEN

## ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

### 5. 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)

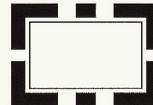
LPB IV

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



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

### 6. Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der Nutzung  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)



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

## II) NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Anbauverbotszone gemäß § 29 Abs. 1 StrWG



Grenzlinie des Waldabstandsstreifens gemäß § 24 LWaldG

## 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 12.12.2013.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2014 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 11.12.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 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 12.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.02.2015 bis zum 20.03.2015 während der Öffnungszeiten nach § 3 II BauGB öffentlich ausgelegen. 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 26.04.17



Wes  
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 9.3.17 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 4.4.2017



A. Nummer  
öffentl. best. Verm.-ing.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.12.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.12.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinbek, den 24.04.17



Wes  
Bürgermeister

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

Reinbek, den 24.04.17



Wes  
Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 49 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 02.05.17 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 03.05.17 in Kraft getreten.

Reinbek, den 05.05.17



Wes  
Bürgermeister