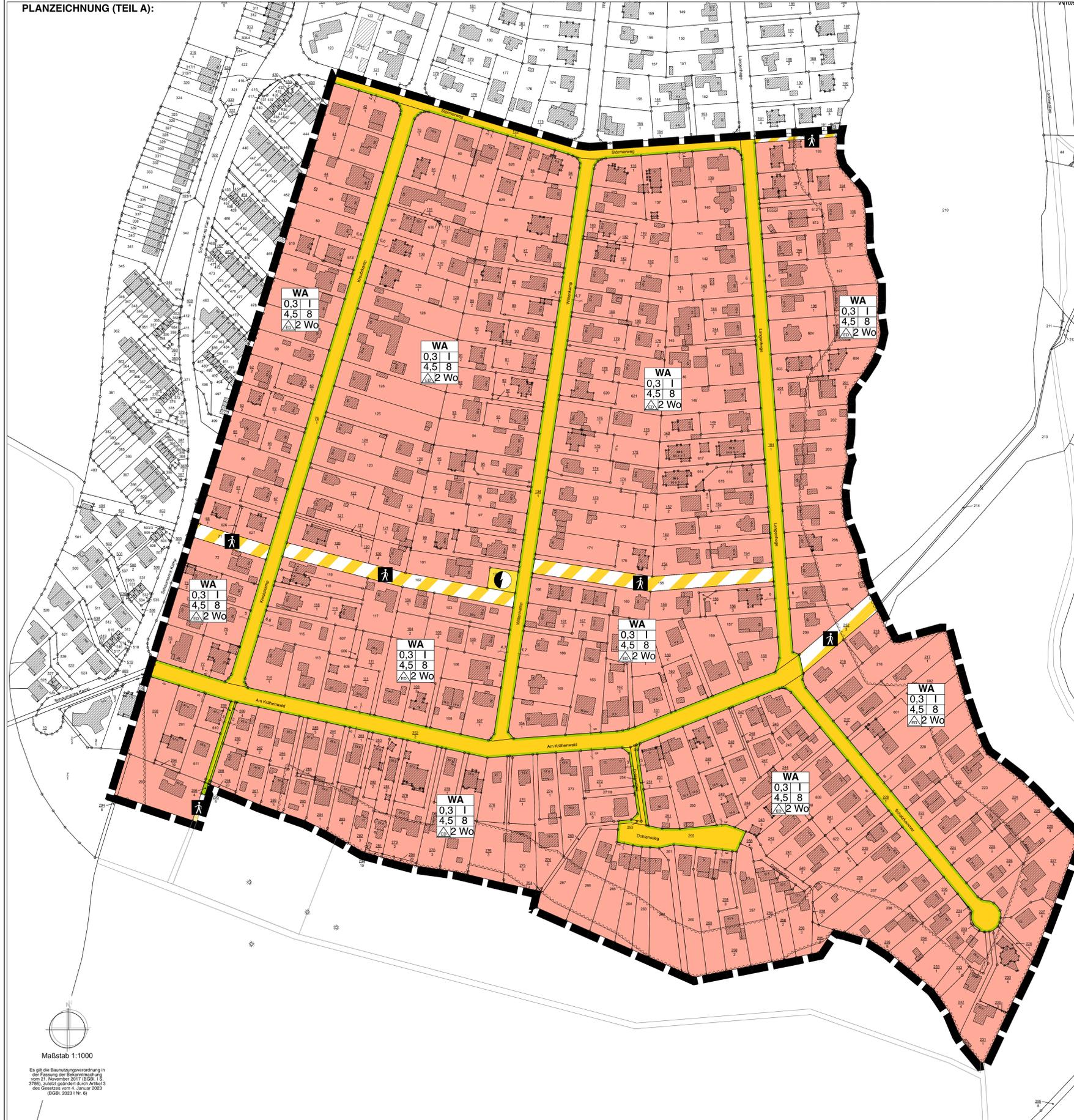


# BEBAUUNGSPLAN NR. 111 "Hinschendorf Süd"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):



## ZEICHENERKLÄRUNG:

- Planzeichen: Erläuterung:
- I. FESTSETZUNGEN:**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
  - z.B. 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - z.B. GRZ 0,3** Grundflächenzahl
  - z.B. 1** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - z.B. FH 8** Firsthöhe über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße
  - z.B. TH 4,5** Traufhöhe über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße
  - a** Abweichende Bauweise
  - △** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - ▨** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Fuß- und Radweg
  - Flächen für Versorgungsanlagen
  - ⚡** Elektrizität
  - ⋯** Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Waldabstand 30 m)
- II. SONSTIGE PLANZEICHEN:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - ⋯** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
- III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:**
- Vorhandene Gebäude
  - ▨** Vorhandene Gebäude (Einzzeichnung gemäß Luftbild)
  - ⋯** Vorhandene Flurstücksgrenze
  - Flurstücksbezeichnung
  - Vermessung in Metern
- IV. NUTZUNGSSCHABLONE:**
- | Baugebiet                    |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Grundflächenzahl             | Zahl der Vollgeschosse              |
| Traufhöhe in m als Höchstmaß | Firsthöhe in m als Höchstmaß        |
| Bauweise                     | Anzahl der Wohnheiten als Höchstmaß |

## TEXTL. FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässig.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- (1) Im WA ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zugunsten der Herstellung von Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.
- (2) Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schreitlinien von Außenwänden und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) senkrecht gemessen. Bei asymmetrischen Gebäuden oder unebenen Erschließungsstraßen ist der höchste gemessene Wert heranzuziehen. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppeldächer.
- (3) Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und First (oberer Bezugspunkt) senkrecht unter dem First gemessen. Bei asymmetrischen Dächern oder unebenen Erschließungsstraßen ist der höchste gemessene Wert heranzuziehen.
- § 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- (1) Im WA gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Höhenbeschränkung aufgehoben und eine Gebäudelänge von maximal 20 Metern einzuhalten. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gem. LBO gelten weiterhin.
- (2) Im WA sind Einzel- und Doppelhäuser als Bauform zulässig.
- § 4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- (1) Zufahrten und Gehwege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Standplätze von nicht überdachten Stellplätzen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten, wobei Beläge aus Pflastersteinen (Material z.B. Betonpflastersteine auch ohne Drainfunktion und ein normaler ungebundener Aufbau mit Pflasterbeton, Schottertragschicht und Frostschutzschicht) zulässig sind. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich niedrigeren Festlegungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss oder Asphaltierung sind unzulässig.
- (2) Die nicht von zulässigen Haupt- und Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO überdeckten Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und mit bodendeckender Vegetation (wie bspw. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) zu begrünen. Eine Gartengestaltung mit Schotter ist unzulässig.
- (3) Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind ab einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen.
- § 5 Oberflächenwasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- (1) Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser, insbesondere von den Dächern der Baukörper und den befestigten Flächen, ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flächen-, Mulden- oder Rigolenversickerung) wieder schadlos dem Grundwasser zuzuführen oder einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß den technischen Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 zu errichten und zu betreiben. Die Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
- § 6 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)**
- (1) Im WA sind je Wohninheit 1,5 Stellplätze herzustellen.
- (2) Im WA sind je Baukörper maximal 2 Wohnheiten zulässig.
- (3) Für Einfriedungen von Grundstücken sind geschrittene Hecken aus Laubbäumen oder freistehende Sträucher, auch in Verbindung mit einem Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun zulässig. In Verbindung mit einem Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun ist dieser zur Grundstücksmiesele aufzustellen.
- (4) Ordnungswidrig handelt gemäß § 82 Abs. 1 Nr. Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der Vorschriften über Dachform und Werbeanlagen gemäß Ziffer 1 bis 3 der örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## HINWEISE:

- Schutz des Mutterbodens**
- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote**
- In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es auch naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze zu roden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte von Hecken, Gebüschen und anderen Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder ausnahmsweise zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u 3 BNatSchG).
- Kulturdenkmäler und Denkmalschutz**
- Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der obersten Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder den Eigentümer und die Besitzer oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiter oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kostart geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
- Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verläufe in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung am 17. Juni 2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... erfolgt.
  2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.
  3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang örtlich bekanntgemacht.
- Reinbek, den ..... Stadt Reinbek  
(Siegelabdruck) (Bürgermeister Björn Wärmer)
6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Reinbek, den .....  
(Siegelabdruck) (Leiter des Katasteramtes)
7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
  9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.
- Reinbek, den ..... Stadt Reinbek  
(Siegelabdruck) (Bürgermeister Björn Wärmer)
10. Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... örtlich bekannt gemacht 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 ..... in Kraft getreten.
- Reinbek, den ..... Stadt Reinbek  
(Siegelabdruck) (Bürgermeister Björn Wärmer)

## PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein und nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 111 "Hinschendorf Süd" für das Gebiet nördlich der Bebauung Am Krähenwald Nr. 19 bis 45 ungerade, Döhlenstieg Nr. 2 bis 12c gerade, Schatzkammer Nr. 27 sowie Nr. 19 bis 32 gerade, westlich der Bebauung Langenhöhe Nr. 37 bis 69 ungerade sowie Schatzkammer Nr. 1 bis 25 ungerade, südlich des Störmerwegs und östlich der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Übersichtsplan 1:10.000

## SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 111 "Hinschendorf Süd"

für das Gebiet  
nördlich der Bebauung Am Krähenwald Nr. 19 bis 45 ungerade, Döhlenstieg Nr. 2 bis 12c gerade, Schatzkammer Nr. 27 sowie Nr. 19 bis 32 gerade und westlich der Bebauung Langenhöhe Nr. 37 bis 69 ungerade sowie Schatzkammer Nr. 1 bis 25 ungerade und östlich der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 8

Datum: März 2023  
Verfahrensstand: Vorentwurf  
Planverfasser: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH  
Ferdinand-Beit-Str. 7b  
20099 Hamburg  
Evers & Partner | Stadtplaner