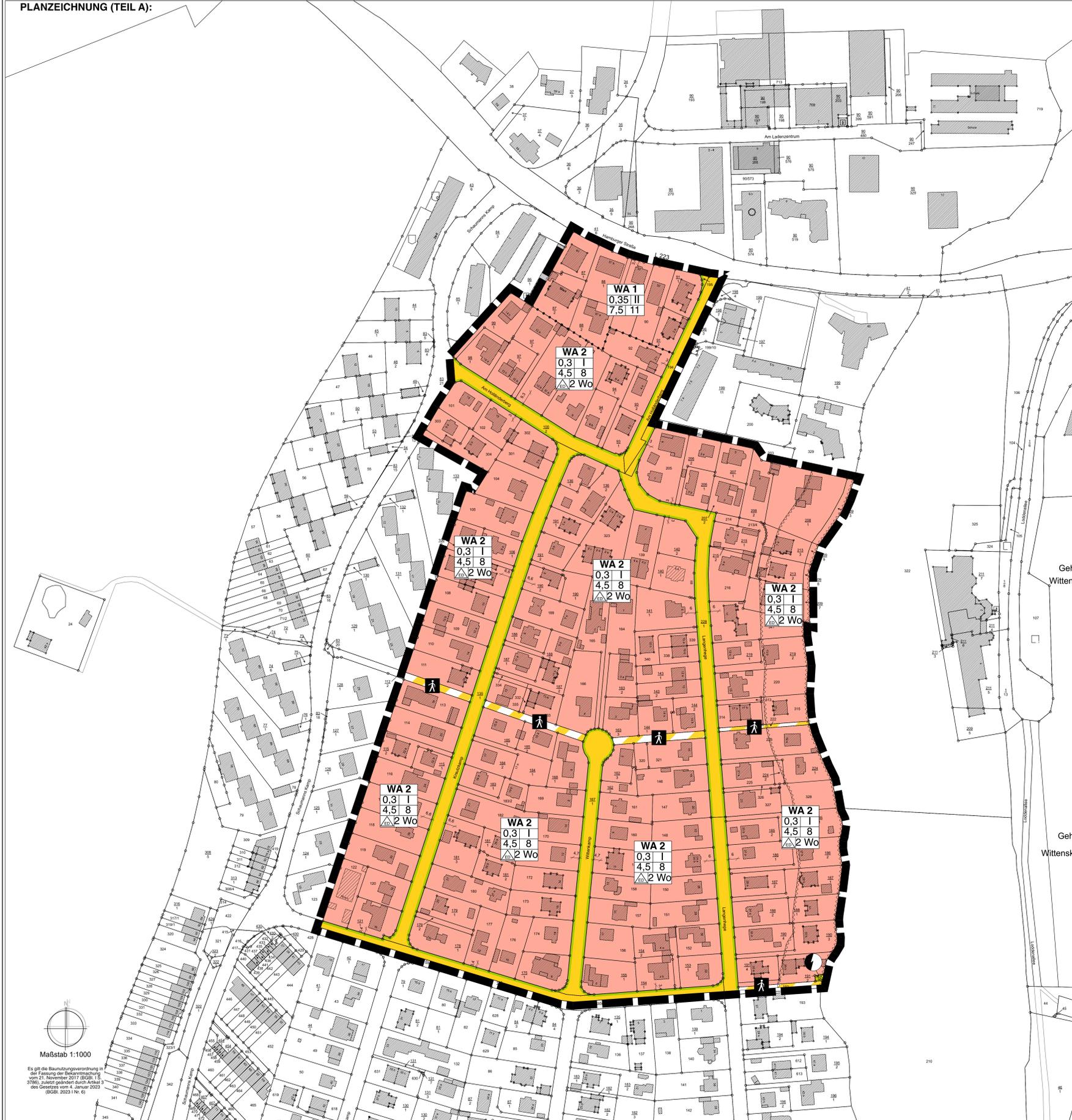


# BEBAUUNGSPLAN NR. 110 "Hinschendorf Nord"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):



## ZEICHENERKLÄRUNG:

- Planzeichen: Erläuterung:
- I. FESTSETZUNGEN:**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
  - z.B. 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - z.B. GRZ 0,35** Grundflächenzahl
  - z.B. II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - z.B. FH 11** Firsthöhe über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße
  - z.B. TH 7,5** Traufhöhe über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße
  - a** Abweichende Bauweise
  - △** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßbegrenzungslinie
  - ▨** Verkehrsflächen 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
  - z.B. 27** Vermaßung in Metern
- IV. NUTZUNGSSCHABLONE:**
- | Baugebiet                    | Numerierung                            |
|------------------------------|--|
| Grundflächenzahl             | Zahl der Vollgeschosse                 |
| Traufhöhe in m als Höchstmaß | Firsthöhe in m als Höchstmaß           |
| Bauweise                     | Anzahl der Wohneinheiten 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 unzulässig.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- (1) Im WA 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 zugunsten der Herstellung von Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.
- (2) Im WA 2 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.
- (3) Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schmittlinien 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 Dachböden und Krüppelwälderdächer.
- (4) 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 Dachformen 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 Längenbeschränkung aufgehoben und eine Gebäudelänge von maximal 20 Metern einzuhalten. Die baurechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gem. LBO gelten weiterhin.
- (2) Im WA 2 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. Stellplätze von nicht überdachten Stellplätzen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten, wobei Beläge aus Pflastersteinen (Material z.B. Betonpflastersteine) oder ohne Dränfunktion und ein normaler ungebundener Aufbau mit Pflasterbelag, Schottertragsschicht und Frostschuttschicht zulässig sind. Die Wasserdränfähigkeit des Bodens wesentlich nach dem Verfahren des Bodensonderbohrers, Fugenverguss 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 m² 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 Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen.
- (2) Im WA 2 sind je Baukörper maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- (3) Für Einriedungen von Grundstücken sind geschnittene Hecken aus Laubbäumen oder freiwachsenden Sträucher, auch in Verbindung mit einem Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun zulässig. In Verbindung mit einem Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun ist dieser zur Grundstücksmiese 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.

## VERFAHRENSVERMERKE:

- 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.
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, 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 ortsblich bekanntgemacht.
- Reinbek, den ..... Stadt Reinbek
- (Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister Björn Warmer)
- Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschinget.
  - Reinbek, den ..... (Siegelabdruck) ..... (Leiter des Katasteramtes)
  - Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - 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.
  - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
- Reinbek, den ..... Stadt Reinbek
- (Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister Björn Warmer)
- Der Beschluß des Bebauungsplanes 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 ..... ortsblich 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 Warmer)

## 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. 110 "Hinschendorf Nord" für das Gebiet nördlich des Störmerwegs, westlich der Bebauung Langenhege Nr. 3 bis 25 ungerade, südlich der L233 Hamburger Straße und der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 14 sowie östlich der Bebauung Kreuzkamp Nr. 2 bis 30 gerade, Störmerweg 18, Schaumanns Kamp 5 und Am Holländerberg 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Übersichtsplan 1:10.000

## SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 110 "Hinschendorf Nord"

für das Gebiet nördlich des Störmerwegs und westlich der Bebauung Langenhege Nr. 3 bis 25 ungerade sowie südlich der L233 Hamburger Straße und der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 14 und östlich der Bebauung Kreuzkamp Nr. 2 bis 30 gerade, Störmerweg 18, Schaumanns Kamp 5 und Am Holländerberg 15

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

Es gilt die Bauabstandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BBl. 2023 Nr. 6)