

# SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 116 "Gartensiedlung Großer Scharnhorst, Brunsbusch" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3643) sowie nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.116 "Gartensiedlung Großer Scharnhorst, Brunsbusch", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Reinbek, den .....  
(Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 09.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der ..... am .....
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.
- Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 116 "Gartensiedlung Großer Scharnhorst, Brunsbusch" beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 folgender Zeiten:  
Montag bis Freitag: xx.xx - xx.xx Uhr  
Donnerstag: xx.xx - xx.xx Uhr  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter ..... zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

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

Reinbek, den .....  
(Bürgermeister)

- Es wird bescheinigt, dass alle am ..... im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Hamburg, den .....  
(Petrick & Partner.)

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 116 "Gartensiedlung Großer Scharnhorst, Brunsbusch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Reinbek, den .....  
(Bürgermeister)

- Der Bebauungsplan Nr. 114 "Stemwarde Siedlung-Ost", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Reinbek, den .....  
(Bürgermeister)

- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie "www.reinbek.de" und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich 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 .....  
(Bürgermeisterin)

- Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

**cappel + kranzhoff**  
Stadtentwicklung und Planung gmbh

Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmallee 96, 22767 Hamburg,  
Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den .....  
(Stadtplanerin)

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA 2-5 ist die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) unzulässig. (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO).
  - In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1,3,4,5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO).
  - Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans genehmigte und bestehende Einzelhandelsbetrieb Weinhandel im WA 5 (Flurstücke 180+179) der Flur 002, Gemarkung Reinbek ist weiterhin allgemein zulässig (§1 Abs. 10 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - Die festgesetzte Zahl über die Grundfläche (GR) darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50% überschritten werden.
  - Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der mittleren Höhe des vorgelagerten Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche die das Grundstück erschließt. Die festgelegte Gebäudehöhe (GH) in Metern beschreibt das Maß zwischen dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
  - Carports, Garagen und Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - Im WA 3 dürfen bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 LBO sind, außerhalb der Baugrenzen nur auf der straßenabgewandten Seite und nur bis zu einer Grundfläche von 10 m² je Grundstück errichtet werden.
- Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Jedes Grundstück darf über höchstens eine Zufahrt verfügen. Grundstückszufahrten sind in einer Breite von höchstens 3 m zulässig. Ausnahmsweise können zwei Zufahrten zugelassen werden, wenn über diese in einem Einzelhaus zwei Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen erschlossen werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
  - Im WA 2-5 sind in den Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen zulässig. In Doppelhäusern ist höchstens eine Wohnung je Haushälfte zulässig.

- Im WA 1 sind in den Einzelhäusern und Doppelhaushälften höchstens 2 Wohnung zulässig.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Auf den privaten Grünflächen sind baulichen Anlagen bis zu einer Größe von höchstens 10 m² je Grundstück zulässig.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
  - Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltenden festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einheimische Bäume der gleichen Art zu ersetzen.
  - Flachdächer sowie flach geneigte Dächer von baulichen Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 NBauO sind sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 10 Grad sind vollständig mit einer extensiven Begrünung zu versehen.
- Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Zum Schutz der Wohn- und Büroneutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baufeststellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO), vgl. textliche Festsetzungen  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)  
6 m Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**ED** offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

#### Grünflächen

**Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
**Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### Zweckbestimmung

**Spielplatz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### Baum erhalten

vgl. textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### Verkehrflächen

**Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

**Zweckbestimmung: Fußweg** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Zweckbestimmung: Radweg** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse als Höchstmaß	Gebäudehöhe	zulässige Bauweise
WA	0,3	I	6 m	ED

#### Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets mit Bezeichnung** (§ 1 Abs. 10 u. 16 Abs. 5 BauNVO)

#### 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Passiver Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) mit Kennzeichnung (A oder B), vgl. textl. Festsetzungen

**vorhandene Grundstücksgrenzen**

**Flurstücksnummern, z.B. 49/33**

**Gebäude mit Nebengebäuden**

**Bemaßung in Metern, z.B. 3**

- gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.
- Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Neu-, Um- und Ausbauten in den Bereichen, in denen Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von größer 49 dB(A) nachts auftreten (siehe gekennzeichnete Bereich B), für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
- Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in Richtung der Straßen Glinder Weg und Eichenbusch (siehe gekennzeichnete Bereich A) sind in den von Überschreitungen des jeweils geltenden Immissionsgrenzwertes tags betroffenen Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der geltende Immissionsgrenzwert tags nicht überschritten wird.
- Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 Abs. 1 LBO)

- Dachform und Dachneigung**  
Die Hauptdachflächen von Wohngebäuden sind mit einer Dachneigung von mind. 35 Grad herzustellen. Doppelhäuser sind jeweils mit gleicher Dachform sowie Dachneigung, bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden.
- Stellplätze**  
Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen.
- Einfriedungen**  
Als straßenseitige Einfriedung sind ausschließlich lebende Hecken aus standortgerechten gebietsheimischen Laubbäumen zulässig. Grundstückseitig hinter den Hecken können Draht- und Metallgitterzune in maximal gleicher Höhe errichtet werden.
- Regenwasser**  
Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück einer Versickerung, dem Brauchwasserkreislauf oder einer anderen Nutzung zuzuführen. Eine Wasserdurchlässigkeit von Zuegungen und Stellplätzen ist zu gewährleisten.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche**  
Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen. Die Gestaltung der Grünflächen mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. die Anlage von flächigen Stein-, Kies oder Schotterbetten als auch die Verwendung von Vließ- oder Folienabdeckungen) widerspricht der vorgenannten Regelung in § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein und ist daher nicht gestattet.

**Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften**  
Gemäß § 84 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden

## HINWEISE

- Denkmalschutz**  
Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, welche auf Kulturdenkmale (Bodenfunde) hinweisen, so ist dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Bis zum Eintreffen der Fachbehörde ist die Fundstelle zu sichern. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.
- Kampfmittelbelastung**  
Die Eigentümer oder die Nutzungsberechtigten ist gem. §2 Abs. 3 KampfmV SH (Kampfmittelverordnung) verpflichtet vor der Errichtung von baulichen Anlagen und vor Beginn von Tiefbauarbeiten bei der Landesplanungsbüro eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.
- Baumschutzsatzung**  
Es gilt die Satzung der Stadt Reinbek zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der jeweiligen aktuellen Fassung.
- Abwasserbeseitigung**  
Es gilt die Satzung der Stadt Reinbek über die Abwasserbeseitigung (Allgemeine Abwasserbeseitigungssatzung) in der jeweiligen aktuellen Fassung.

## Übersichtsplan M 1:10.000



Stadt Reinbek  
Stadtleit Neuschönningstedt - Kreis Storman  
**Bebauungsplan Nr. 116**  
**"Gartensiedlung großer Scharnhorst, Brunsbusch"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf **Maßstab 1:1.000**

Stadt Reinbek  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Hamburger Straße 5-7  
21465 Reinbek  
Stand: 05.04.2023

Planverfasser:  
**cappel + kranzhoff**  
Stadtentwicklung und Planung gmbh  
Palmallee 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 380 375 670  
mail@ck-stadtplanung.de