

SATZUNG DER STADT REINBEK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 102

"südlich Sachsenwaldstraße / östlich Röntgenstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO

für das Gebiet

**nördlich des Bebauungsplans Nr. 50 "Steinerei"
und westlich der Flurstücke Nr. 16/12, Nr. 30 sowie Nr. 31/4
sowie südlich der "Sachsenwaldstraße" (K26)
und östlich des Bebauungsplans Nr. 50 - 1. Änderung "Steinerei"**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. In den Gewerbegebieten GE₁, GE₂ und GE₃ gemäß § 8 BauNVO sind Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
- 1.2. Im Gewerbegebiet GE1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiete zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten über Normalhöhennull (üNHN).
- 2.2. In den Gewerbegebieten GE₁ und GE₂ darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch Technikaufbauten und technische Anlagen um maximal drei Meter überschritten werden.

3. Bauweise

In den Gewerbegebieten GE₁, GE₂ und GE₃ gilt die abweichende Bauweise, nach der bei offener Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

4. Grünordnerische Festsetzungen

- 4.1. Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Die fachgerechte Pflege der Knicks ist zu gewährleisten. Für den Knickzeitpunkt sind die Verbotsfristen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (1. März bis 30. September) zu berücksichtigen. Neu entstehende Knickenden sind mit Oberboden abzuböschchen. Freiliegende Wurzeln der angrenzenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 fachgerecht zu versorgen.
- 4.2. Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

Bäume	3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 Stammumfang
Sträucher	2 x verpflanzt, 60/100 cm

Innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in einem Abstand von jeweils maximal 15 Metern insgesamt 25 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich von Flächen für die Feuerwehr darf von diesem Abstand um bis zu sechs Meter abgewichen werden.

- 4.3. Auf den Pkw-Stellplätzen ist je 6 angefangener Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen jegliches Überfahren zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Schilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind Qualitäten gemäß anhängender Pflanzliste zu verwenden.
- 4.4. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind jegliche Versiegelungen, Lagerflächen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Innerhalb der mit "(A)" bezeichneten Grünfläche sind maximal drei Aufstellflächen für die Feuerwehr in einer Breite von max. 2,75 m und einer Länge von max. 11 m zulässig.

4.5. Pflanzliste

Einzelbäume

mittelkronige Laubbaumarten, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

Bepflanzung der Knickwalle

Überhälter: Hochstämme, 3 x verpflanzt m. Ballen, 14-16 cm Stammumfang

sonst. Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125-150 cm

Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100 cm

Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 qm vorzunehmen. Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

für Knicks

Überhälter:

Carpinus betulus Hainbuche

Quercus robur Stiel-Eiche

Sträucher und weitere Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastrer	Wild-Birne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus div. spec.	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

Die Verwendung von Gehölzen aus heimischer Anzucht verringert die Gefahr des Nicht-Anwachsens.

Für Baumpflanzungen innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Acer platanoides i.S.	Feld-Ahorn in Sorten
Acer pseudoplatanus	BergAhorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Tilia cordata i.S.	Winter-Linde in Sorten
Fraxinus excelsior	Esche

Mit Rücksicht auf die zulässigen Gebäudehöhen ist die Verwendung von Großbäumen mit säulenförmigen Baumkronen zugelassen.

Für Einzelbäume auf Stellplatzanlagen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Gemeine Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

- 4.6. Dem Plangeltungsbereich werden zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen und waldrechtlichen Eingriffe die folgenden Flächen zugeordnet, die nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags zu entwickeln sind:

Flurstücke 22/7, Flur 10, Gemarkung Ohe, und Flurstücke 38/5 und 39/2, Flur 3, Gemarkung Schönningstedt anteilig 11.915 m² Extensivgrünland

Flurstück 22/5, Flur 10, Gemarkung Ohe, Flurstücke 22/7, Flur 10, Gemarkung Ohe, und Flurstücke 38/5 und 39/2, Flur 3, Gemarkung Schönningstedt anteilig 80 m Knickneuanlagen

Ökokonto 128-1 „Waldersatz Dalbekschlucht“, Gemeinde Escheburg (Flurstück 29/1, Flur 4, Gemarkung Escheburg) anteilig 3.500 m² Waldersatz

- 4.7. Das von den Gewerbeflächen anfallende Oberflächenwasser ist dem neu herzustellenden Regenrückhaltebecken zuzuleiten.
- 4.8. Das geplante Regenrückhaltebecken ist naturnah auszuführen (unregelmäßig gestaltete Uferlinien usw.). Die Böschungen und Ufer sind mit Neigungen mindestens im Verhältnis 1:3 auszuführen.
- 4.9. Drainagen sowie bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtwasser führen, sind nicht zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften

- 5.1. Einfriedungen
Private Grundstücke sind entlang ihrer Grundstücksgrenzen gegenüber öffentlichen Flächen einzufrieden. Im Bereich von Flächen für die Feuerwehr dürfen Einfriedungen auf der Länge dieser Flächen für die Feuerwehr von den Grundstücksgrenzen abweichen. Diese Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten und sind optisch durchlässig auszuführen.
- 5.2. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, ausschließlich an den Gebäudefassaden und nur unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig. Werbeanlagen mit leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

6. Immissionsschutz

- 6.1. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm außerhalb des Plangeltungsbereiches Bebauungsplanes Nr. 102 der Stadt Reinbek sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Emissionskontingente LEK_i (bezogen auf 1 m²) tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

- 1) Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln (Frequenz 500 Hz für die Dämpfungsterme), ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
- 2) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

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.

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmälern sind die Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

Artenschutz

Die Fällung der Gehölze bzw. der Bäume ist gemäß § 39 (5) BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September nicht zulässig. Die Räumung des Baufelds ist im Zeitraum vom 15. März bis zum 31. Juli nicht zulässig.

Aus Artenschutzgründen sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

Nördliches Plangebiet

- Knickdurchbrüche sind gestuft herzustellen: Gehölzentnahme unter Schutz der Bodenschicht im Januar bis Ende Februar, Herausnahme der Stubben und Eingriff in den Boden ab Mitte April
- Baufeldräumung der Ackerfläche bzw. der Weihnachtsbaumkultur ab dem 15.8. bis zum 1.3. eines Jahres bzw. nach sicherem Ausschluss, dass sich keine Brutvögel auf der Fläche befinden (im Zweifelsfall Kontrolle durch Fachgutachter).

Südliches Plangebiet

- Fällung der Gehölze im Südbereich ab 1.12. bis zur Schutzzeit der Brutvögel 28.2. Die Herstellung der Zufahrt von der Steinerei zum geplanten RHB ist ab Oktober bereits möglich.

Geruchsimmissionsprognose

Bei der Genehmigung von Vorhaben / Gewerbebetrieben, mit vermeindlich Geruch emittierenden Anlagen, ist eine Geruchsimmissionsprognose durchzuführen.

DIN-Vorschriften

Die in der Begründung genannten und den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Verwaltung der Stadt Reinbek zu den Öffnungszeiten der Verwaltung eingesehen werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:

Erläuterung:

I. FESTSETZUNGEN:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

GRZ 0,8

Grundflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. **GH 58m**

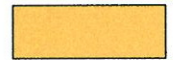
Gebäudehöhe über Normalhöhennull, als Höchstmaß

a

Abweichende Bauweise



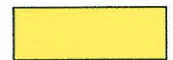
Baugrenze



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Zweckbestimmung: Wasser



Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:

KSS

Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen



Private Grünfläche



Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Knick, anzupflanzen



Knick, zu erhalten

LEK_i/m²
60/55 dB(A)
tags/nachts

Emissionskontingente $L_{EK,i}/m^2$, (tags und nachts)

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:

Erläuterung:

II.

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE



Vorhandene Gebäude



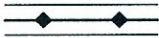
Vorhandene Wirtschaftsgebäude



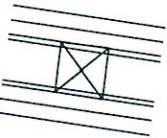
Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. 27 / 1

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene oberirdische Freileitung mit Schutzbereich



Maststandort und Leitungskabel der oberirdischen Freileitung

• 38.33

Höhenpunkt über NormalNull (üNN)

III.

Nachrichtliche Übernahmen



Anbauverbotszone zur Kreisstraße 26 gemäß StrWG



Gesetzlich geschütztes, linienhaftes Biotop

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung am 26. Mai 2016.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung - Reinbeker Teil am 16. Juni 2016 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 6. Juli 2016 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27. Juli 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12. September 2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22. September 2017 bis zum 23. Oktober 2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 14. September 2017 im Internet und in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Reinbek, den 18.12.17



(Siegelabdruck)

Wes
.....
(Bürgermeister Björn Warmer)

6. Der katastermässige Bestand am 14.12.17 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 14.12.17



(Siegelabdruck)

[Signature]
.....
(Leiter des Katasteramtes)
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.12.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.12.2017 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 ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Reinbek, den 18.12.17

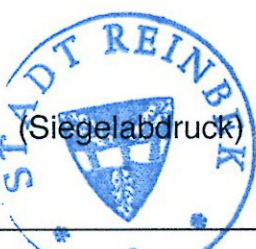


(Siegelabdruck)

Wes
.....
(Bürgermeister Björn Warmer)

10. 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 20.12.17 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 21.12.17 in Kraft getreten.

Reinbek, den 21.12.17



(Siegelabdruck)

Gemeinde

Wes
.....
(Bürgermeister Björn Warmer)