

# STADT REINBEK

## BEBAUUNGSPLAN NR. 44



### „Erweiterung e-Werk Sachsenwald GmbH“

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Hermann-Körner-Straße,
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 738 und 78/44 der Flur 2 Gemarkung Reinbek,
- im Süden durch den abgeänderten Verlauf des vorhandenen Wanderweges auf dem Flurstück 771 der Flur 2 Gemarkung Reinbek und
- im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 78/6 und 78/49 der Flur 2 Gemarkung Reinbek.

# TEXT - TEIL B

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 8 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Folgende Anlagen sind unzulässig:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe
- Spielhallen

## 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen für die offene Bauweise.

## 3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche, außerhalb des Knickschutzstreifens gem. 7.1, ist die Anlage eines wassergebundenen Fuß-/Radweges mit einer Breite von max. 2,5 m zulässig.

## 4. Festsetzungen zum Immissionsschutz

**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)**

### 4.1. Gewerbelärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm im allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 35 südwestlich des Plangeltungsbereiches des B-Plans Nr. 44 sind im Geltungsbereich des B-Plans nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen ein Emissionskontingent LEK<sub>i,j,k</sub> (bezogen auf 1 m<sup>2</sup>) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) 50 dB(A) nicht überschreiten.

**Hinweise:** Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) lek<sub>i</sub> durch LEK<sub>j,k</sub> zu ersetzen ist. 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, Berücksichtigung der Bodendämpfung, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer 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).

### 4.2. Verkehrslärm

4.2.1 Zum Schutz der Büro- und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen vor Verkehrslärm und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$	erforderliches bewertes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> $R_{w,res}$	
	dB(A)	[dB (A)] Für Wohnräume	[dB (A)] Für Büroräume <sup>2)</sup>
M	66-70	40	35
V	71-75	45	40

- 1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung 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.

**Hinweise:** Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

4.2.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.

4.2.3 Innerhalb des Lärmpegelbereiches V sind Außenwohnbereiche unzulässig.

4.2.4 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.

## 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Die festgesetzten Flächen **A 1** für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, landschaftstypischen Sträuchern und Bäumen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Anpflanzfläche sind gleichmäßig verteilt drei großkronige, standortgerechte und einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindesten 18-20 cm zu pflanzen und ebenfalls dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5.2 Auf der Fläche **A 2** ist ein Knick mit folgenden Maßen anzulegen:  
Wallbreite am Fuß 3,0 m, Kronenbreite 1,20 m, Wallhöhe 1,0 m. Der Wall ist zweireihig mit Gehölzen der Artenauswahlliste (Nr. 5.4) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5.3 Auf der Fläche **A 3** ist der vorhandene östlich angrenzende Knick zu verlängern, zweireihig mit Gehölzen der Artenauswahlliste (Nr. 5.4) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### 5.4 Arten-Auswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten

Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	Frangula alnus	-	Faulbaum
Prunus spinosa	-	Schlehe	Sambucus nigra	-	Holunder
Betula pendula	-	Sandbirke	Pyrus communis	-	Holzbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Rosa canina	-	Hundsrose
Corylus avellana	-	Haselnuss	Sambucus nigra	-	Holunder
Crataegus monogyna	-	Weißdorn			
Gesondert zu setzende Einzelbäume:			Quercus robur	-	Stieleiche

## **6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

6.1 Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Knicks sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind die Gehölze des Knicks umgehend zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten.

6.2 Auch die zu erhaltenden Einzelbäume sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang durch einen mind. 3 x verschulten Baum (Stammumfang mind. 16 - 18 cm) derselben Art umgehend zu ersetzen, auf Dauer zu sichern und zu erhalten.

***Hinweis:** Für Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen und innerhalb überbaubarer Flächen wachsen, ist deren Entnahme gesondert zu beantragen; solche auf vorhandenen und geplanten Grünflächen sind bei Entnahme an Ort und Stelle zu ersetzen.*

## **7. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

7.1 Auf den Flächen M1 ist ein mind. 2 m breiter Streifen zur Minderung von Beeinträchtigungen und zum Schutz des Knicks anzulegen.

***Hinweis:** Die Streifen sind mit einer 1 - 2 maligen Mahd pro Jahr unter Aufnahme des Mähgutes zu pflegen. Die Errichtung baulicher Anlagen bzw. die Versiegelung von Boden, Ablagerungen, Anpflanzungen sowie das Befahren der Fläche (mit Ausnahme zum Zwecke der Knickpflege) sind unzulässig.*

7.2 Alle Außenleuchten sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natrium-Niederdrucklampen, LED) auszustatten. Die Lichtlenkung erfolgt ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen. D.h. die Lichtquellen sind so zu verwenden, dass deren Abstrahlung in Bereiche oberhalb etwa einer horizontalen Richtung durch Abschirmung weitgehend verhindert wird und dass benachbarte Flächen außerhalb des Betriebsgrundstücks bzw. größere Flächenbereiche neben dem Weg in der Grünanlage nicht beleuchtet werden. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden, um zu vermeiden, dass Insekten in die Leuchten gelangen.

## **Gestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschrift**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)

### **Werbeanlagen**

Freistehende Werbeanlagen sind mit einer einseitig gemessenen Gesamtfläche von bis zu 2,5 m<sup>2</sup> je Anlagen zulässig. Ausnahmsweise können bis zu drei freistehende Werbeanlagen als Gruppenwerbung zur Kennzeichnung der Leistungsstätte mit einer einseitig gemessenen Gesamtwerbefläche bis zu 5 m<sup>2</sup> je Anlage zulässig. Die Gesamthöhe der Gruppenwerbung darf 4,0 m nicht überschreiten.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**GE**

Gewerbegebiet - siehe hierzu Text Nr. 1

0,6

max. zulässige Grundflächenzahl

(1,2)

max. zulässige Geschoßflächenzahl

IV / II

Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**a**

abweichende Bauweise - siehe hierzu Text Nr. 2



Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche - siehe hierzu Text Nr. 3



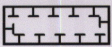
Wander- und Radweg - siehe hierzu Text Nr. 3

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB



Baum zu erhalten



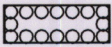
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - hier: 2m breiter Knickschutzstreifen

M 1

Maßnahmenfläche 1 - siehe hierzu Text Nr. 7.1



Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe hierzu Text Nr. 6.1



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe hierzu Text Nr. 5.1

A 1

Anpflanzfläche 1 - siehe hierzu Text Nr. 5.1

A 2

Anpflanzfläche 2 (Neuanlage Knick) - siehe hierzu Text Nr. 5.2

A 3

Anpflanzfläche 3 (Neuanlage Knick) - siehe hierzu Text Nr. 5.3

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche - siehe hierzu Text Nr. 4.2

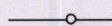
LPB V

Lärmpegelbereich, z.B. V



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes sowie zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen - siehe hierzu Text Nm. 4.2.1 - 4.2.4

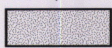
## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenzen (vorhanden)

176  
1

Flurstücksbezeichnungen

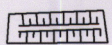


vorhandene Bebauung



vorhandener Baum

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



geschützter Knick gemäß § 25 Abs. 3 LNatschG



geschützter Knick gemäß § 25 Abs. 3 LNatschG

# Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung Reinbek vom 21.03.2013 folgende Satzung über den **Bebauungsplan Nr. 44** für das Gebiet „Erweiterung e-Werk Sachsenwald GmbH“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 23.02.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet am 09.03.2012 erfolgt. Darauf wurde am 09.03.2012 in der „Bergedorfer Zeitung“ hingewiesen

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.06.2012 durchgeführt.

### 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, ist gem. § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) mit Schreiben vom 23.07.2012 durchgeführt worden.

### 4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 04.12.2012 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

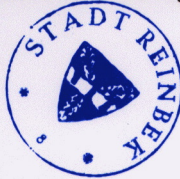
### 5. Öffentliche Auslegung

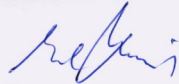
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.01.2013 bis 08.02.2013 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung (Amt für Stadtentwicklung und Umwelt - Erdgeschossflur) der Stadt Reinbek nach § 3 Abs. 2 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, durch Veröffentlichung im Internet am 28.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Darauf wurde durch Abdruck der vollständigen Bekanntmachung am 28.12.2012 in der „Bergedorfer Zeitung“ hingewiesen. (Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden ist). Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

### 6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Reinbek, den 28.06.2013





Der Bürgermeister  
(Axel Barendorf)

### 7. Kataster

Der katastermäßige Bestand am 14. Mai 2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 18. APR. 2013



Öffentl. best. Verm.-Ing.  
(Dipl.-Ing. Sprick)

### 8. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.03.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

### 9. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat den **Bebauungsplan Nr. 44** bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.03.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinbek, den 28.06.2013





Der Bürgermeister  
(Axel Barendorf)

### 10. Ausfertigung

Die Satzung über den **Bebauungsplan Nr. 44** bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Reinbek, den 28.06.2013





Der Bürgermeister  
(Axel Barendorf)

### 11. Bekanntmachung

Der Beschluss des **Bebauungsplanes** durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Veröffentlichung in der Bergedorfer Zeitung und im Internet am 08.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Vorschriften 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 08.07.2013 in Kraft getreten.

Reinbek, den 16.07.2013





Der Bürgermeister  
(Axel Barendorf)