

Baugebiet: Gewerbegebiet Reinbek - Bebauungsplan Nr. 9 -

Begründung zum Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan Nr. 9 wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am .13..Dezember 1961. als Satzung beschlossen.

I. Gesetzliche und Technische Grundlagen des Bebauungsplanes.

Der vorliegende Bebauungsplan, der gemäss § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 aufgestellt worden ist, erstreckt sich auf einen Teil des Gemeindegebietes der Stadt Reinbek.

In technischer Hinsicht ist der Bebauungsplan aus dem Aufbauplan, den die Stadt nach den §§ 5 bis 7 des Aufbaugesetzes aufgestellt hat, entwickelt worden. Der Aufbauplan ist nach § 173 des Bundesbaugesetzes als Flächennutzungsplan im Sinne des Bundesbaugesetzes am 29.6.1961 übergeleitet.

Zu dieser Begründung gehört als Bestandteil der Plan vom 20.6.1961, der die Aufschrift trägt:

Bebauungsplan Nr. 9 des Gewerbegebietes Reinbek, Kreis Stormarn, M. 1:2000, aufgestellt nach § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke diene eine vom Katasteramt Bad Oldesloe am 27. Jan. 1961 angefertigte Abzeichnung der Katasterkarte im Masstab 1:2000.

II. Grenze des Bebauungsplangebietes.

Die Grenzen des Bebauungsplangebietes sind in dem Plan durch einen violetten Farbstrich kenntlich gemacht.

Die Grenze stimmt am Nord- und Nordwest-Rand mit der Gemeindegrenze überein. Es schliessen hier der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Glinde und der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Schönningstedt an.

Das Gebiet umfasst die im Flächennachweis ausgeführten, mit einer violetten Umrandung versehenen Grundstücke, und zwar sowohl die bebauten als auch die unbebauten Teile. Die im Gebiet liegenden, der Gemeinde gehörenden öffentlichen Strassen und sonstigen Verkehrsflächen sowie Flächen des sonstigen öffentlichen Bedarfs sind mit eingeschlossen.

Der Plan umfasst ausserhalb der Grenzen des Plangebietes die Planung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Glinde und des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Schönningstedt.

### III. Beteiligte Grundeigentümer:

Die Eigentümer der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt (Stand v. 27.1.1961). Sie sind namentlich in dem Eigentümerverzeichnis (Flächennachweis) aufgeführt, welches gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen und Flächengrößen enthält. Die Eigentums Grenzen sind in dem Plan mit gelben Farbstrichen angegeben, die neu geplanten Eigentums- bzw. Grundstücksgrenzen sind rot, wegfallende Grenzen sind mit kleinen roten Kreuzen gekennzeichnet.

Die Neuparzellierung der Gewerbeflächen ist nur soweit eingetragen, wie sie z.Zt. der Planaufstellung durch seitens der jetzigen Grundstückseigentümerin, der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn m.b.H., getätigte Vertragsabschlüsse festliegen. Im übrigen sollen die noch zum Verkauf anstehenden Parzellen nicht kleiner als ca. 2000 qm und nicht grösser als ca. 20.000 qm ausgewiesen werden.

### IV. Ausweisung der Verkehrs- und Erholungsflächen und der sonstigen Flächen für den öffentlichen Bedarf:

Siehe Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan. Die Strassenprofile sind auf dem Plan vermerkt, im M. 1:2000 sind nur die Fahrbahnen von den Flächen anderer Nutzungsarten (Fusswege, Radwege, Schutzstreifen etc.) getrennt dargestellt. Die Haupterschliessungsstrasse vom Gliner Weg, die Strasse "A", erhält eine Gesamtstrassenbreite von 17,00 m. Die südliche Stichstrasse "C" erhält eine Gesamtstrassenbreite von 13,00 m und die Stichstrasse "D" eine solche von 10,00 m.

Der das Planungsgebiet durchlaufende Richtweg Glinde-Reinbek wird aufgehoben (s.a. IX). Dafür wird eine Fuss- und Radweg-Verbindung aus dem südlich des Kleingartengeländes gelegenen Gebiet in das Gewerbegebiet geschaffen. Die Trassenbreite des Fuss- und Radweges im Kleingartengelände beträgt 7,00 m.

In der südlichen Verlängerung der südlichen Stichstrasse wird eine Fläche bis zum Südrand des Kleingartengeländes zur Aufnahme der Versorgungsleitungen und im nördlichen Teil des Fuss- und Radweges, im südlichen Teil nur des Fussweges für öffentliche Nutzung als Grünfläche ausgewiesen.

### V. Verkehrseinrichtungen:

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind keine Verkehrseinrichtungen vorgesehen, da der erforderliche Omnibusverkehr sich auf den Gliner Weg beschränkt und dort auch die notwendigen Haltebuchten etc. vorgesehen werden müssen.

VI. Entwässerungs- und Versorgungsleitungen:

Die Planung der Schmutzwasser- und Regenwasserentwässerung obliegt dem Ing.Büro Weise in Lübeck. Die Entwässerung wird an die Stadtentwässerung angeschlossen. Die Durchführung wird vom Stadtbauamt Reinbek beaufsichtigt, wo auch die Planungen eingesehen werden können. Die Planung der elektrischen Versorgung obliegt dem E-Werk Reinbek-Wentorf GmbH. Grundsätzlich sollen alle elt-Leitungen unterirdisch als Kabel verlegt werden.

VII. Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke:

Die in der Landesbauordnung § 44 E-Gebiet (Gewerbegebiet) festgelegten Bestimmungen sind einzuhalten, soweit nachstehend nichts anderes vermerkt ist.

Abweichend von der LBO wird die Ausnutzungsziffer (Summe der Geschossflächen ohne Keller) auf 0,8 festgelegt. Die Bebauung kann ein- und zweigeschossig (Traufhöhe 6,00 m) erfolgen. Im Einzelfalle können Gebäude bis zu 4 Geschossen (Traufhöhe 12,00 m) errichtet werden.

Für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung (auch für höher gezogene Schornsteine, Fördertürme etc.) ist die Stadt Reinbek im Einvernehmen mit dem Kreisbauamt Bad Oldesloe zuständig.

Die im Bebauungsplan als Vorgartenfläche ausgewiesenen Flächen an der Hauptaufschliessungsstrasse, Strasse "A" Südostseite 15,00 m, Nordwest-Seite 10,00 m, an allen anderen Strassen beidseitig 10,00 m, müssen zumind. 60% gärtnerisch gestaltet werden, die restlichen 40 % können für Auffahrten und Kfz-Abstellplätze in Anspruch genommen werden. Bauten, wie z.B. Pförtnerhäuser, Garagen etc. sind auf diesen Flächen nicht zugelassen.

Der seitliche und rückwärtige Grenzabstand der Gebäude richtet sich nach den §§ 49 bis 52 LBO, jedoch ist unbeschadet dieser Bestimmungen eine an der Grenze des Gewerbegebietes entlang ausgewiesene Fläche von 15 m und an der Südgrenze, soweit sie an das Kleingartengelände grenzt, von 2,50 m von der Bebauung freizuhalten und von den jeweiligen Grundstückseigentümern mit Busch- und Baumpflanzung zu versehen. Diese Flächen sind im Bebauungsplan grün schraffiert dargestellt.

VIII. Einzelheiten der Bebauung:

1. Architektonische Gestaltung

Die Aussenflächen aller Gebäude sind aus hellgelben Klinkern und Vormauersteinen zu errichten, wobei einzelne Bauteile oder auch Baukörper in anderen Materialien ausgeführt sein können.

Die Dachflächen sollen flach geneigt sein (unter  $10^{\circ}$ ). Schornsteine, auch Entlüftungsschornsteine, müssen, wenn sie frei stehen oder die Dachfläche mehr als 1,00 m überragen, massiv ausgeführt werden. Metallrohre sind nicht zulässig.

## 2. Vorgartengestaltung

Die Vorgärten sind vorwiegend mit Rasenflächen, Blumenbeeten und Ziersträuchern, an geeigneten Stellen auch mit grösseren Bäumen, gärtnerisch anzulegen. Für Auffahrten und Abstellplätze darf höchstens 40 % der ausgewiesenen Vorgartenfläche genutzt werden. Überdachte Fahrradständer und Abstellplätze, Garagen, Pförtnerhäuser sowie sonstige Hochbauten sind in der Vorgartenfläche nicht zugelassen.

## 3. Einfriedigung

Die Einfriedigung darf an der Strassenseite nicht höher als 1,5 m sein. Sie soll aus einem aus gelben Steinen gemauerten Bankett von ca. 30 cm Höhe und Pfeilern (oder Pfeiler nur für die Tore und Rohre zur Aufnahme der Gitterrahmen) bestehen. Die Zwischenräume zwischen den Pfeilern (bzw. Rohren) sind mit Winkelleisenrahmen mit rechteckigem, mit Perlon überzogenem Drahtgeflecht zu schliessen.

## 4. Werbung

Jede Werbung, auch Hinweisschilder, soweit sie von der Strasse eingesehen werden können, bedarf einer besonderen Genehmigung. Freistehende Schriften über der Dachfläche sind nur bei eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen zulässig, jedoch ebenfalls hinsichtlich ihrer Grösse, Farbe und Gestaltung genehmigungspflichtig. Im Ausnahmefall können auch höher angebrachte Werbungen genehmigt werden, wenn sie die Gesamtsituation nicht störend beeinflussen.

Schilder, die nicht an Gebäuden angebracht sind, dürfen eine Grösse von 1,50/2,00 m nicht überschreiten.

## IX. Als Massnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden vorgesehen auf den Grundstücken:

Das gesamte im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesene Gelände befindet sich z.Zt. der Planaufstellung im Besitz der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn m.b.H., die die Neuaufteilung des Baulandes nach Festlegung der Strassenplanung übernimmt (s.III). Bezüglich der Übereignung der Strassenflächen an die Stadt Reinbek siehe Aufschliessungsvertrag zwischen der WAS und den Gemeinden Reinbek, Glinde, Schönningstedt vom 9. Jan. 1961, § 1.

Der Richtweg Glinde-Reinbek, Flurstück Nr.(265/26), 26/3, 26/2, 346/21, soll in einem Wegeaufhebungsverfahren, das die beteiligten Gemeinden Glinde und Reinbek einleiten, aufgehoben werden.

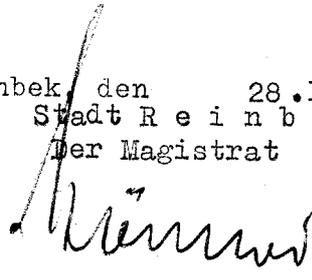
X. Kostenermittlung:

Das Planungsgebiet wird, soweit es sich um Gewerbegebiete handelt, von der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Storman m.b.H. aufgeschlossen. Der Stadt Reinbek erwachsen nur Kosten ausserhalb des Planungsgebietes für den Anschluss der Entwässerungseinrichtungen aus dem gesamten Gewerbegebiet - also auch die Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Schönningstedt und im Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Glinde enthalten sind - an die städteigene Kanalisation.

Die Erschliessung des Gebietes übernimmt die WAS (siehe Aufschliessungsvertrag zwischen der WAS und den Gemeinden Reinbek, Glinde, Schönningstedt vom 9. Jan. 1961).

-----  
Aufgestellt gemäss § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960.

Reinbek, den 28.12.1961  
Stadt R e i n b e k  
Der Magistrat

  
  
Bürgermeister

