

Satzung der Stadt Reinbek über den Bebauungsplan Nr. 99 "Waldhaus Reinbek"

Für das Gebiet „östlich Flurstück 322, südlich Parkpalette des
Krankenhauses St. Adolfstift, westlich des Flurstücks 108 und nördlich
Grenze Landschaftsschutzgebiet Billeetal“

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die Sondergebiete dienen der Unterbringung einer Hotel- und einer Schießsportanlage sowie den dazugehörigen Stellplätzen.
- 1.2 Im SO 1 mit der Zweckbestimmung: Hotel ist ein Hotel mit den zugehörigen Nebenanlagen zulässig.
- 1.3 Im SO 2 mit der Zweckbestimmung: Schießsportanlage ist eine Freizeitanlage für den Schießsport mit den zugehörigen Nebenanlagen zulässig.
- 1.4 Im SO 3 mit der Zweckbestimmung: Stellplätze sind die dem Hotel zugehörigen Stellplätze zulässig.
- 1.5 Bezugspunkt der Höhenmessung für die Firsthöhen ist die jeweils vor dem SO gelegene Straßenhöhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.6 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit standortheimischen Laubbäumen zu ersetzen. Abgrabungen, Geländeaufhöhungen oder Versiegelung des Bodens sind unzulässig. Auf der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese mit standortheimischen Laubbäumen neu anzupflanzen.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 1.7 Stellplätze, befestigte Wege und Flächen auf Privatgrundstücken (z.B. Grundstückszufahren, Gartenwege) sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen (z.B. breitfugiges Pflaster, Öko-Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen o.ä.).

2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung (LBO)

- 2.1 Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf dort ansässige Firmen hinweisen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig.

Hinweise

1. Waldabstand

Innerhalb des Abstandes von 30 m zum Erholungswald "Heidbergen-Klosterbergen" dürfen keine offenen Feuerstellen errichtet und zwischen den Baukörpern des Wald- und Schützenhauses und rückwärtigem Waldrand keine brennbaren Materialien (Verpackungsmaterial) gelagert werden.

Für Vorhaben innerhalb des Abstandes von 30 m ist vor Ausführung eine gesonderte Zulassung der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Unteren Forstbehörde zur Unterschreitung des Waldabstandes erforderlich (§ 24 Landeswaldgesetz).

2. Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3. Kampfmittel

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche / Gebiet gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

Eine frühzeitige Einbindung des Kampfmittelräumdienstes ist sinnvoll, um Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einzubeziehen.

4. Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Reinbek, Hamburger Straße 5-7, 21465 Reinbek eingesehen werden.

Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011

Art der baulichen Nutzung



SO

Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe textliche Festsetzung 1.1)

Maß der baulichen Nutzung

0,5

Grundflächenzahl als Höchstmaß

IV

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 16 m

Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche

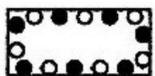


Straßenbegrenzungslinie

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



Erhalt von Bäumen



Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Grenze des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 42



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

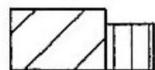
Darstellungen ohne Normcharakter



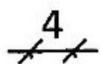
Vorhandene Grundstücksgrenze

18/1

Flurstücksnummer



Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude



Bemaßung in Meter

⊕ 10.28

Straßenhöhe in m, bezogen auf NHN

Nachrichtliche Übernahme



Grenze des Waldschutzstreifens (nach §24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein) (siehe Hinweis Nr. 1)



Wasserleitung (unterirdisch)



Mittelstromleitung (unterirdisch)



Fläche für Anlagen zur Regenwasserbeseitigung

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 28.02.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 99 für das Gebiet „östlich Flurstück 322, südlich Parkpalette des Krankenhauses St. Adolfstift, westlich des Flurstücks 108 und nördlich Grenze Landschaftsschutzgebiet Billeetal“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Reinbek, den **30. Juli 2019**

Bürgermeister Warmer



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 16.07.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Internet und durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 29.07.2015 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 20.07.2016 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 21.07.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.04.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.05.2017 bis einschließlich 23.06.2017 im Foyer des Rathauses der Stadt Reinbek während der Öffnungszeiten (Mo., Di., Do., Fr. 08:30 - 12:00 Uhr und Do. 15:00 - 18:00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.05.2017 im Internet auf der Reinbek-Seite (www.reinbek.de) und zusätzlich durch Abdruck in der "Bergedorfer Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.reinbek.de" ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 17.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Reinbek, den **30. Juli 2019**

Bürgermeister



7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom **15.07.19** in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

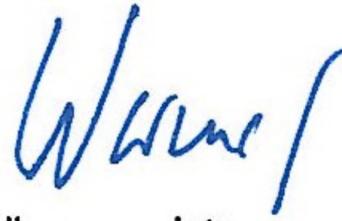
Ahrensburg, den **22.07.19**

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.02.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.02.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinbek, den **30. Juli 2019**



Bürgermeister



10. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Reinbek, den **30. Juli 2019**



Bürgermeister



11. Der Beschluss des B-Plans durch die Stadtverordnetenversammlung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **01. Aug. 2019**... 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 **02. Aug. 2019**... in Kraft getreten.

Reinbek, den **27. Sep. 2019**



Bürgermeister

