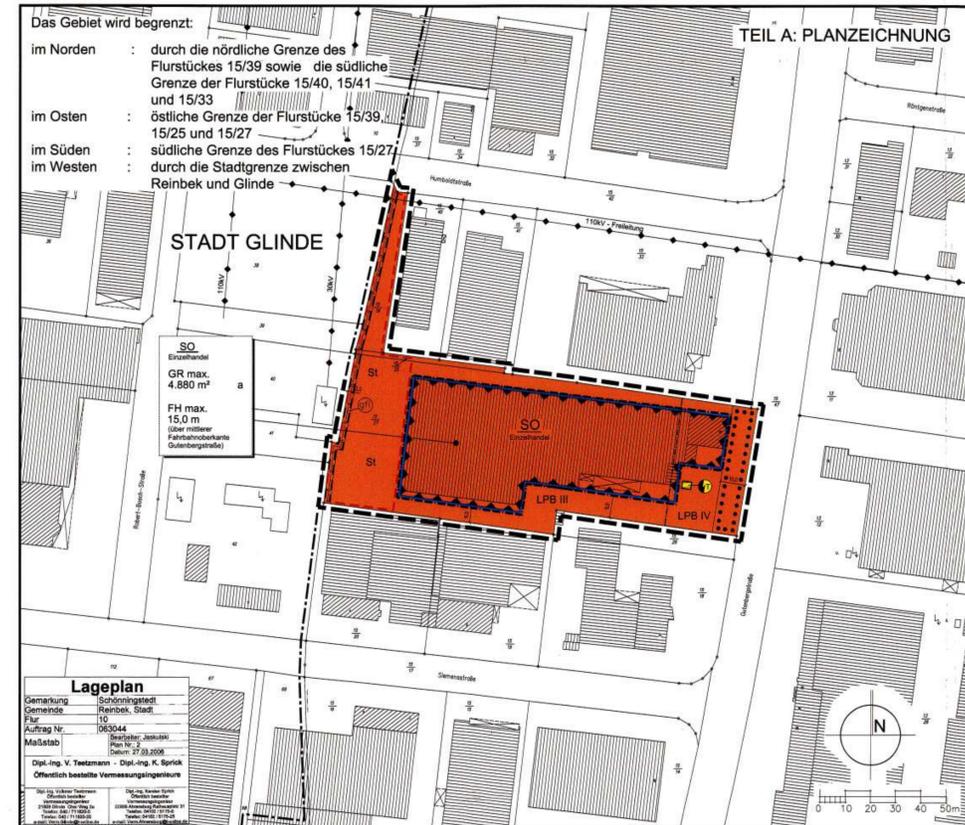


SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 52 „Teilgebiet Gutenbergstraße / Humboldtstraße“



- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 09.12.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung“ (Reinbek Zeitung) am 18.02.2005 erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.08.2006 als Bürgerinformation im Rathaus Reinbek durchgeführt worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) mit Schreiben vom 24.04.2006 unterrichtet worden und zur Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.07.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Bau- und Planungsausschuss hat am 18.07.2006 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 28.07.2006 bis zum 28.08.2006 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung (Sachgebiet Stadtplanung) der Stadt Reinbek nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung“ (Reinbek Zeitung) am 20.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
 - Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher haben der 2. Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom 09.10.2006 bis zum 23.10.2006 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung (Sachgebiet Stadtplanung) der Stadt Reinbek nach § 4 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planung während der auf 2 Wochen festgelegten Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung“ (Reinbek Zeitung) am 29.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
 - Der katastermäßige Bestand am 27.03.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig genehmigt.
Glinde, den 4. DEZ. 2006

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.11.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Reinbek, den 18.12.06
 - Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.11.2006 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.11.2006 gebilligt.
 - Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.
Reinbek, den 18.11.06
 - Die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung“ (Reinbek Zeitung) am 23.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 3 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.11.2006 in Kraft getreten.
Reinbek, den 19.3.07
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVBl. S. 47ff.) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 23.11.2006 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Reinbek Teilgebiet „Gutenbergstraße / Humboldtstraße“ für das Gebiet, das begrenzt wird: im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 15/39 sowie die südliche Grenze der Flurstücke 15/40, 15/41 und 15/33, im Osten: östliche Grenze der Flurstücke 15/39, 15/25 und 15/27, im Süden: südliche Grenze des Flurstückes 15/27, im Westen: durch die Stadtgrenze zwischen Reinbek und Glinde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
	Zweckbestimmung „Fachmärkte“ (s. Teil B - Text, Ziffer I. 1.1 - 1.4)	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Höchstzulässige Trauf- und zugleich Firsthöhe (bezogen auf die mittlere Fernsehhorizontale Gedenkbasis)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text, Ziffer I. 4)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I. 2)	§ 23 BauNVO
	Ver- und Entsorgung und Hauptversorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Freileitungen, oberirdisch (mit Spannungsangabe)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	20 KV - Kabel, unterirdisch (innerhalb der gr-Flächen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Grünordnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrünung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (s. Teil B - Text, Ziffer I. 5)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Immissionsschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Umgrünung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	LPB III + IV	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsnetze (s. Werk Reinbek-Werft)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	St	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Gemeinschaftstellplätze (zugunsten SO)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	z.B. 10,0	
	Bemalung in m	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Stadtgrenze	
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorhandene bauliche Anlagen	

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990

- TEIL B : TEXT**
- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
1. Sonstiges Sondergebiet - „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 1.1 Zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Mindestverkauffläche pro Ladeneinheit von mindestens 500 m² bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 2.400 m² mit den folgenden Warensortimenten als Kernsortiment:
 - Sportartikel, Campingartikel, Freizeitartikel
 - Spielwaren
 - Baby-/Kinderartikel
 - Papier- und Schreibwaren
 - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
 - Wolle, Kurzwaren, Stoffe
 - Beleuchtung, Teppiche, Bodenbelege
 - Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Computer („weiße“ und „braune“ Ware)
 - Foto, Optik (einschließlich digitaler Fototechnik)
 - Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
 - Bau-, Sanitär-, Gartenartikel
 - Kfz-Zubehör/-Service
- 1.2 In den nach Ziffer 1.1.1 zulässigen Einzelhandelsbetrieben sind die Sortimente:
- Lebensmittel- / Nahrungs- / Genussmittel
 - Getränke
 - Pharmazeutische Artikel, Sanitätsbedarf
 - Drogerie- und Parfümwaren
 - Bücher, Zeitschriften (sofern sie in einem inhaltlichen Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen und dieses ergänzen)
 - Blumen
 - Sonderposten, Schnäppchen
- als Randsortimente zulässig, soweit deren jeweiliger Verkaufsflächenanteil 30 m² Verkaufsfläche je Randsortiment nicht überschreitet. Der Verkaufsflächenanteil für Randsortimente darf insgesamt 200 m² nicht überschreiten.
- 1.3 Ausdrücklich ausgeschlossen sind:
- Die unter der Ziffer 1.1.2 genannten Sortimente als Kernsortimente
 - Oberbekleidung, Unterwäsche, Sport- und sonstige Bekleidung
 - Schuhe und
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungstätten, wie Tanzplätze, Bars, Diskotheken, Spielhallen und Spiel- und Sportanlagen
- 1.3 Außerhalb der baulichen Anlagen des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisenden Stellplatzanlagen zulässig. Die von diesen Verkaufsständen beanspruchte Grundfläche darf 100 m² nicht überschreiten und ist nicht auf die unter Ziffer 1.1 festgesetzten Verkaufsflächen anzurechnen.
- 1.4 Die Aufstellung mobiler Verkaufsstände (Imbisswagen, saisonaler Obstverkauf) ist im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisenden Stellplatzanlagen zulässig. Die von diesen Verkaufsständen beanspruchte Grundfläche darf 100 m² nicht überschreiten und ist nicht auf die unter Ziffer 1.1 festgesetzten Verkaufsflächen anzurechnen.
2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für die Errichtung von offenen Vordächern zum Schutz der Eingangsbereiche zur Gutenbergstraße bzw. zur St-Anlage gerichtet bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden.
3. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)
- Innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ darf die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen bis zu 2,0 m für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmegewinnung und sonstige notwendige technische Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile bis zu max. 10% der Grundfläche der Hauptgebäude überschritten werden.
4. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- 4.1 In dem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit abweichender Bauweise > a < sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 4.2 In dem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ darf nach § 22 Abs. 4 BauNVO bis zu 2,0 m an die nördliche Grundstücksgrenze heran gebaut werden. Die Belange des Brandschutzes und der Belichtung mit Tageslicht sowie der Belüftung sind in ausreichendem Maße zu gewährleisten.
5. Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Innerhalb der mit Erhaltungsschutz für Bäume und Sträucher planzeichnerisch festgesetzten Fläche an der „Gutenbergstraße“ ist für die Grundstückserschließung ein Zu- und Abfahrtsbereich von bis zu 10 m zulässig.
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Zum Schutz der Büronutzung vor Verkehrslärm werden für das Sondergebiet in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der „Gutenbergstraße“ zugewandten Gebäudefassaden. Für Seitenfronten oder rückwärtige Fassaden wird ein um eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich festgesetzt. Unabhängig davon gilt im gesamten Plangebietbereich mindestens Lärmpegelbereich III.
- | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a | erforderliches bestmögliche Schalldämmmaß der Außenbauteile ^{1) R_{a,ext}} | |
|--------------------------------|--|---|----|
| | dB(A) | Wohnräume ²⁾ [dB(A)] | |
| III | 61 - 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 - 70 | 40 | 35 |
| V | 71 - 75 | 45 | 40 |
- ¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster, 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.
- Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
7. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- In dem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO insgesamt 3.600 m². Die Inanspruchnahme seiner Grundfläche ist innerhalb des festgesetzten Sondergebietes zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in dem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ausschließlich an den Gebäudefassaden und

- an maximal zwei Stellen in einer Größe von jeweils 4,0 m x 13,0 m
- sowie vier weitere Werbeschilder mit einer Größe von 3,0 m x 7,0 m zulässig.
- Fahnenmaste als Werbeanlagen sind zulässig
- Anlagen mit wechsellandem und / oder beweglichem Licht sind unzulässig.
- Nach oben abstrahlende Beleuchtungen und starke Lichtquellen sind unzulässig.

SATZUNG DER STADT REINBEK - KREIS STORMARN - ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 52 Teilgebiet „Gutenbergstraße / Humboldtstraße“

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 15/39 sowie die südliche Grenze der Flurstücke 15/40, 15/41 und 15/33
- im Osten: östliche Grenze der Flurstücke 15/39, 15/25 und 15/27
- im Süden: südliche Grenze des Flurstückes 15/27
- im Westen: durch die Stadtgrenze zwischen Reinbek und Glinde

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25.000

- SATZUNG -

Beratung und Verfassungsverfahren: Stadtverordnetenversammlung vom 23.11.2006
Gesamtlage/Satzungsbeschluss: 24613 Aukrag
Planverfasser: BfS SCHARLES
24613 Aukrag
Mastab: 1:1.000 (in Original)
Planungsstand vom: 28.08.2006

Ausfertigung