

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 92 "HAIDLAND"



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung
I. FESTSETZUNGEN	
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
GE	Gewerbegebiet
FH	Firsthöhe über NN als Höchstmaß
GRZ	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
GFZ	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 BauGB)	
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Private Grünfläche - Zweckbestimmung Eingrünung
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	
	siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1
Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
FSP z.B. 60/45	Maximal zulässige immissionswirksame Schallleistungspegel (tag und nacht)
	Abgrenzung unterschiedlicher Schallleistungspegel
Lpb III	Lärmpegelbereich
	Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE	
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Knick - nicht mehr vorhanden
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
	Vorhandene oberirdische Leitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Gestalterische Festsetzungen gemäß § 92 LBO**
 - Werbung**
Freistehende Schriften über den Dachflächen sind unzulässig.
 - Fassaden**
Gemäß § 92 LBO wird für den Änderungsbereich festgesetzt, dass zur vertikalen Gliederung Fassaden von Baukörpern mit einer Höhe von mehr als 40,00 m mindestens alle 12,00 m durch mindestens 0,25 m tiefe und 1 m breite senkrechte Strukturen (z.B. durch Mauervor- oder -rücksprünge) zu gliedern sind. Zur horizontalen Gliederung sind Fassaden mit einer Traufhöhe von mehr als 12 m über Gelände farblich so zu gestalten, dass die Farbgebung von unten nach oben heller wird. Zulässig sind Farben aus dem Spektrum blau, grün und grau. Grelle Farben und Signalröne sind unzulässig.
 - Einfriedigungen**
Einfriedigungen an der Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von 2,00 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind optisch durchlässig auszuführen.
- Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise gem. § 9 (1) 1 und 2 BauGB**
 - Zur Förderung des produzierenden Gewerbes sowie zur Sicherung und Entwicklung einer zentrumsnahen Versorgung der Bevölkerung Reinbek wird nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze, Betriebe des Behältergewerbes, Entertainment-Center, Factory-Outlet-Einrichtungen, Arztpraxen mit Ausnahme von Tierarztpraxen sowie Betriebe des Handels mit Verkauf an Endverbraucher, ausgeschlossen werden. Dies gilt nicht für Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes und des Handels mit Brennstoffen, für den Fachhandel für Gartengeräte und Landmaschinen sowie Gartengeräte. Ausnahmsweise ist der Verkauf von den auf dem Grundstück selbst produzierten Waren an Letztverbraucher zulässig. Ebenfalls werden nach § 1 Absätze 5 und 9 BauNVO „Autohöfe“ (LKW-Rasthöfe) ausgeschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Nach § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Spiel-, Sport- und Vergnügungsstätten, wie Tanzpaläste, Bars, Diskotheken und Spielhallen, Gokart-Bahnen, Skateboard-Bahnen und festgesetzten Lärmpegelbereich die in der festgesetzten Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete kann ausnahmsweise um 0,1 erhöht werden:
 - bei Fassadenbegrünung, die mindestens 60 % der Außenfläche (Fassaden) abdeckt,
 - bei Dachbegrünung, wenn mindestens 60 % der überbauten Flächen im Dachbereich begrünt werden.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise, Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.
- Auf den Gewerbegebieten sind innerhalb des Bereiches von 5,00 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie die Herstellung befestigter Flächen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen) mit Ausnahme von Grundstückszufahrten unzulässig. Die Flächen sind als Grünflächen mit Baum-, Busch- oder Staudengrün zu gestalten.
- Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB**
 - Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkplätze) und Straßenbegrenzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB dürfen für notwendige Grundstückszu- und -abfahrten bis zu einer jeweiligen maximalen Breite von 8,00 m unterbrochen werden.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gem. § 9 (1) 24 BauGB**
 - Für die innerhalb der Gewerbegebiete dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach der Tabelle 2 zu erhöhen oder zu mindern.
Für den dauernden Aufenthalt nachts dienende Räume sind - sofern keine zentrale Belüftung erfolgt - schalldämmte Lüftungen vorzusehen, die die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs erfüllen.
Nach DIN 4109, Ziffer 5.5.6 sind für die übrigen Gewerbeflächen Schallschutzmaßnahmen entsprechend Lärmpegelbereich III erforderlich.
Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Außenbauteile in Wohnungen; Überdachungsräumen, Unternehmerräumen u.ä.	Büroräume u.ä. ¹⁾
III	35	30

Tabelle 2: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämmmaß nach Tabelle 1 in Abhängigkeit vom Verhältnis S_w/V₀S_a

S _w /V ₀ S _a ²⁾	2,5	2	1,6	1,3	1	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3

(Anmerkungen:
1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen eindringender Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) S_w: Gesamtlänge des Außenbauteiles eines Aufenthaltsraumes in qm
S_a: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in qm)

4.2 Zur Einhaltung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 im Bereich des westlich angrenzenden B-Planes 21 a der Stadt Glinde und der geplanten Wohngebietsarrondierung Schönningstedt (Einstufung jeweils als allgemeines Wohngebiet (WA)) werden Emissionsbeschränkungen entsprechend folgender Übersicht festgesetzt:

Flächen	maximal zulässige immissionswirksame Schalleistungspegel LW ₀ /dB(A)	
	am Tage	in der Nacht
westl. d. Erschließungsstraße	-	45
östl. d. Erschließungsstraße (nördlicher Bereich)	-	55

Hinweis (nicht normativ):
Grundlage der Festsetzung ist § 1 (4) Ziffer 2 der BauNVO. Im Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der oben genannten Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:
1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach der TA Lärm (ohne Meteorologiekorrektur sowie ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen durch künftige Bebauung, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände).
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die gemäß Ziffer 1 ermittelten maximalen zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachtenden Betrieb zu unterschreiten.
Ausnahmen von der Einhaltung des zulässigen Beurteilungspegelanteils sind zulässig, wenn es sich um Verkehrslärm auf den Grundstücken handelt und dieser Verkehrslärm das in Mischgebieten übliche Maß nicht überschreitet.

4.3 Schutz der Nachbarschaft
Die zur "K 80" ausgerichteten Gebäudefassaden am Westrand des Plangebietes sind hochabsorbierend im Sinne der ZTW-LSW 88 auszuführen.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB sowie Anpflanz- und Erhaltungsgem. § 9 (1) 25 a und b BauGB

5.1 Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend ihrer speziellen Kennzeichnung wie folgt zu gestalten:
A4: Gestaltung als Grünfläche. Auf der mit Anpflanzgebot gekennzeichneten Fläche sind standortgerechte, landschaftstypische Laubgehölze zu pflanzen. Die Pflanzabstände betragen zwischen den Reihen 1,50 m sowie in der Reihe 1,00 m.
5.2 Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten anzuimplanzierenden Einzelbäume und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten.
5.3 Innerhalb des „Vorgrünbereichs“ (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallel verlaufenden straßenbegrenzten Baugrenze) sind je angefangene 20,00 m Grundstücksbreite, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, ein großkröniger Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, in standortgerechten, ortstypischen Arten zu pflanzen.
5.4 Es wird festgesetzt, dass geschlossene, fensterlose Fassaden mit einer Länge von mehr als 50,00 m mindestens alle 2,00 m mit einer Rank- oder Kletterpflanze zu bepflanzen sind.
5.5 Gemäß § 9 (1) 25a BauGB wird festgesetzt, dass bei der Anlegung von Stellplatzanlagen pro 5 Stellplätze ein mittel- bis großkröniger, hochstämmiger standortgerechter, landschaftstypischer Laubbaum (Stammumfang mind. 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) auf einer je mindestens 12 qm großen Vegetationsfläche anzupflanzen ist.

ALLGEMEINE HINWEISE (nicht normativ):

- Die Stadt Reinbek empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück selbst zu versickern, sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt. Auf die hierfür erforderliche Genehmigung wird hingewiesen.
- Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe (z.B. Erdgas) zu verwenden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließung der Grundstücke die dauerhafte Ableitung von Grundwasser (z.B. durch Kellerdrainagen) der Genehmigung bedarf und im Interesse eines geordneten Wasserhaushaltes auszuschließen ist.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen so zu gestalten, dass eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer (und damit eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) auf der K 80 ausgeschlossen ist.
- Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek („Satzung der Stadt Reinbek zum Schutz der Baumbestände“ vom 13.10.1986) ist in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 92 befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III.
- Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und in der diesem Bebauungsplan zugehörigen Begründung genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung der Stadt Reinbek zu den Öffnungszeiten der Verwaltung eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung am 23. September 2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung - Reinbek Teil am 5. Februar 2015 erfolgt.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 26. November 2014 durchgeführt.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17. November 2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26. November 2015 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 9. Dezember 2015 bis einschließlich 15. Januar 2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 1. Dezember 2015 ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung - Reinbek Teil ortsüblich bekanntgemacht.
- Reinbek, den 13.02.2016 (Bürgermeister Björn Warmer)
- Der katastermäßige Bestand am 20.07.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Lübeck, den 13.02.2016 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Kerstin Kummer
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.02.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.02.2016 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 - Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.
- Reinbek, den 13.02.2016 (Bürgermeister Björn Warmer)
- Der Beschluss der Bebauungsplanänderung 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 13.02.2016 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 13.02.2016 in Kraft getreten.
- Reinbek, den 13.02.2016 (Bürgermeister Björn Warmer)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 13.02.2016 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 "Haidland" für das Gebiet nördlich und westlich des Senefelder Rings sowie südlich der "Bummerei" und östlich der Kreisstraße 80 (K 80), bestehend aus den Flurstücken 131, 133, 136, 139 (teilweise), 155 (teilweise) und 152 (teilweise) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 92

für das Gebiet Gewerbegebiet "Haidland" nördlich und westlich des Senefelder Rings sowie südlich der "Bummerei" und östlich der Kreisstraße 80 (K 80).

Datum: Fassung vom 15. Januar 2016
Verfahrensstadium: Ausfertigung

Planungsbüro: **Evers & Stadt Küssner** | **Planer**
Ferdinand-Bell-Str. 7b
20099 Hamburg