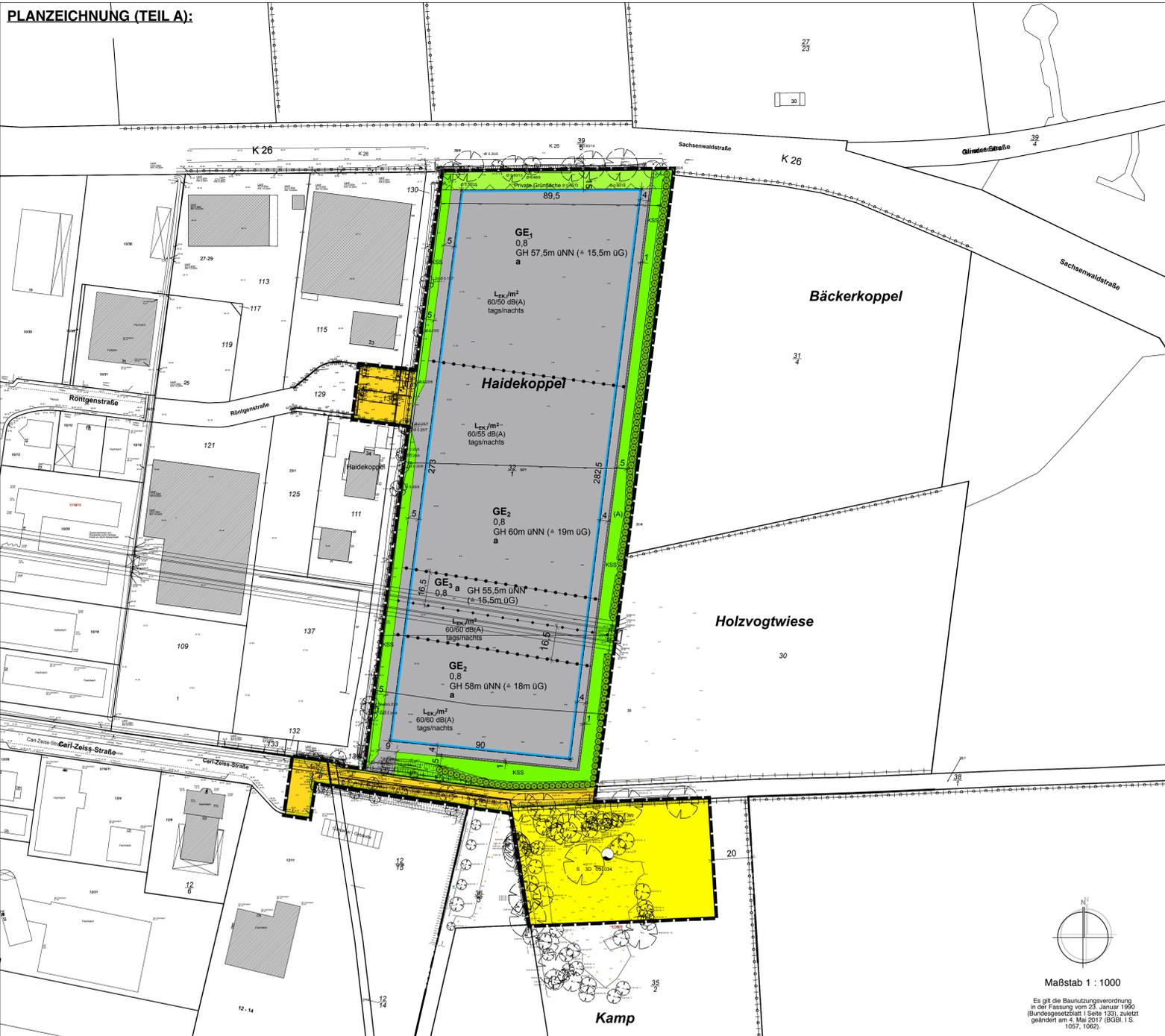


BEBAUUNGSPLAN NR. 102

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:
I. FESTSETZUNGEN:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
GE	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. GH 58m	Gebäudehöhe über NormalNull, als Höchstmaß
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
	Zweckbestimmung: Wasser
	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
KSS	Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen
	Private Grünfläche
	Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Knick, anzupflanzen
	Knick, zu erhalten
LEK $\frac{m^2}{60/55 \text{ dB(A) tags/nachts}}$	Emissionskontingente L_{EK} / m^2 , (tags und nachts)

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE	
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Wirtschaftsgebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenze
z.B. 27 / 1	Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene oberirdische Freileitung mit Schutzbereich
	Maststandort und Leitungskabel der oberirdischen Freileitung
* 30,33	Höhenpunkt über NormalNull (üNN)
III. Nachrichtliche Übernahmen	
	Anbauverbotszone zur Kreisstraße 26 gemäß StrVG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Art der baulichen Nutzung**
 - In den Gewerbegebieten GE₁, GE₂ und GE₃ gemäß § 8 BauNVO sind Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
 - In den Gewerbegebieten GE₁, GE₂ und GE₃ sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten über Normal-Null (üNN).
 - In den Gewerbegebieten GE₁ und GE₂ darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch Technikbauten und technische Anlagen um maximal drei Meter überschritten werden.
- Bauweise**

In den Gewerbegebieten GE₁, GE₂ und GE₃ gilt die abweichende Bauweise, nach der bei offener Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Die fachgerechte Pflege der Knicks ist zu gewährleisten. Für den Knickzeitpunkt sind die Verbotsfristen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (1. März bis 30. September) zu berücksichtigen. Neu entstehende Knicks sind mit Oberboden abzubuschen. Freilegende Wurzeln der angrenzenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 fachgerecht zu versorgen.
 - Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

Bäume	3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 Stammumfang
Sträucher	2 x verpflanzt, 60/100 cm

Innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind insgesamt 25 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- 4.3. Auf den Pkw-Stellplätzen ist je 6 angefangener Stellplätze mindestens ein mittelkröniger Baum zu pflanzen. Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen jegliches Überfahren zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Schilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind Qualitäten gemäß anhängender Pflanzliste zu verwenden.

4.4. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind jegliche Versiegelungen, Lagerflächen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Innerhalb der mit "(A)" bezeichneten Grünfläche sind maximal drei Aufstellflächen für die Feuerwehr in einer Breite von max. 2,75 m und einer Länge von max. 11 m zulässig.

4.5. **Pflanzliste**

Einzelbäume
mittelkrönige Laubbaumarten, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

Bepflanzung der Knickwäله
Überhälter: Hochstämme, 3 x verpflanzt m. Ballen, 14-16 cm Stammumfang
sonst. Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125-150 cm
Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100 cm

Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 qm vorzunehmen. Es sollen vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

für Knicks

Überhälter:
Carpinus betulus Hainbuche
Quercus robur Stiel-Eiche

Sträucher und weitere Bäume:
Acer campestre Feld-Ahorn
Alnus glutinosa Schwarz-Erle
Corylus avellana Hasel
Crataegus laevigata Zweigflügel Weißdorn
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea Pfaffenblüthen
Lonicera xylosteum Heckenkreuz
Prunus spinosa Schliehe
Pyrus pyraeaster Wild-Birne
Pinus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa tomentosa Filz-Rose
Rubus div. spec. Brombeere
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia Eberesche
Viburnum opulus Schneeball

Die Verwendung von Gehölzen aus heimischer Anzucht verringert die Gefahr des Nicht-Anwachsens.

Für Baumpflanzungen innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Acer platanoides i.S.	Feld-Ahorn in Sorten
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Tilia cordata i.S.	Winter-Linde in Sorten
Fraxinus excelsior	Esche

Mit Rücksicht auf die zulässigen Gebäudehöhen ist die Verwendung von Großbäumen mit säulenförmigen Baumkronen zugelassen.

Für Einzelbäume auf Stellplatzanlagen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Gemeine Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
- 4.6. Dem Plangeltungsbereich werden zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen und waldbaulichen Eingriffe die folgenden Flächen zugeordnet, die nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags zu entwickeln sind:

Flurstücke 22/7, Flur 10, Gemarkung Ohe, und Flurstücke 38/5 und 39/2, Flur 3, Gemarkung Schönningstedt anteilig 11.915 m² Extensivgrünland

Flurstück 22/5, Flur 10, Gemarkung Ohe, Flurstücke 22/7, Flur 10, Gemarkung Ohe, und Flurstücke 38/5 und 39/2, Flur 3, Gemarkung Schönningstedt anteilig 80 m Knickneuanlagen

Ökoko 128-1 „Waldersatz Dalbekschlucht“, Gemeinde Eschberg (Flurstück 29/1, Flur 4, Gemarkung Eschberg) anteilig 3.500 m² Waldersatz
- 4.7. Das von den Gewerbeflächen anfallende Oberflächenwasser ist dem neu herzustellenden Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

4.8. Das geplante Regenrückhaltebecken ist naturnah auszuführen (unregelmäßig gestaltete Uferlinien usw.). Die Böschungen und Ufer sind mit Neigungen mindestens im Verhältnis 1:3 auszuführen.

4.9. Drainagen sowie bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften**
- 5.1. **Einfriedungen**
Private Grundstücke sind entlang ihrer Grundstücksgrenzen gegenüber öffentlichen Flächen einzufrieden. Im Bereich von Flächen für die Feuerwehr dürfen Einfriedungen auf der Länge dieser Flächen für die Feuerwehr von den Grundstücksgrenzen abweichen. Diese Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten und sind optisch durchlässig auszuführen.

5.2. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, ausschließlich an den Gebäudefassaden und nur innerhalb der Gebäudeoberkante zulässig. Werbeanlagen mit leuchtendem, blinkendem, farbrechendem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

HINWEISE

- Schutz des Mutterbodens**
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.
- Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale**
Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmälern sind die Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.
- Artenschutz**
Die Fällung der Gehölze bzw. der Bäume ist gemäß § 39 (5) BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September nicht zulässig. Die Räumung des Baufelds ist im Zeitraum vom 15. März bis zum 31. Juli nicht zulässig.
- Aus Artenschutzgründen sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen:
- Nördliches Plangebiet**
- Knickdurchbrüche sind gestuft herzustellen: Gehölzentnahme unter Schutz der Bodenschicht im Januar bis Ende Februar, Herausnahme der Stubben und Eingriff in den Boden ab Mitte April
- Baufeldräumung der Ackerfläche bzw. der Weidmischbaumkultur ab dem 15.8. bis zum 1.3. eines Jahres bzw. nach sicherem Ausschluss, dass sich keine Brutvögel auf der Fläche befinden (im Zweifelsfall Kontrolle durch Fachgutachter).
- Südliches Plangebiet**
Maßnahmen, wenn im Ergebnis der noch laufenden Kartierungen Haselmäuse nachgewiesen werden:
- Herstellen der Zufahrt für das RHB von Nordwesten Richtung Brennesselfur im Zeitraum vom 1. bis 15. Oktober nach Kontrolle auf Haselmaus-Freisetzer durch einen Fachgutachter
- Weitere Entfernung der Gehölze von der Brennesselfur aus unter Schonung der Bodenschichten von Januar bis Ende Februar mittels Anlage einzelner, möglichst weniger Gassen im Abstand von ca. 20 m und Herausnahme von Gebüsch und Bäumen schonend manuell bzw. mit Baumschere und Ausleger. Lagerung und Abtransport von der Brennesselfur bzw. über den vorher hergestellten Zufahrtsweg. Eingriff in die Bodenstruktur mit Herausnahme der Stubben ab Mitte April.
- Maßnahmen, wenn im Verlaufe der Kartierungen keine Haselmäuse nachgewiesen werden:**
- Fällung der Gehölze im Südbereich ab 1.12. bis zur Schutzzeit der Brutvögel 28.2. Die Herstellung der Zufahrt von der Steinerei zum geplanten RHB ist ab Oktober bereits möglich.

VERFAHRENSVERMERKE:

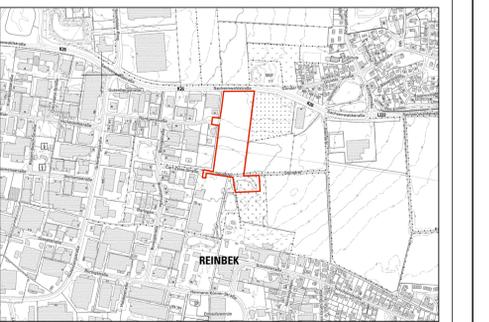
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung am während der Dienststunden
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung - Reinbeker Teil am erfolgt.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom bis durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.
- Reinbek, den
- (Siegelabdruck) (Bürgermeister Björn Warmer)
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- den
- (Siegelabdruck) (Leiter des Katasteramtes)
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.
- Reinbek, den
- (Siegelabdruck) (Bürgermeister Björn Warmer)
- Der Beschluß des Bebauungsplanes 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtssfolgen (§ 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 in Kraft getreten.
- Reinbek, den Gemeinde
- (Siegelabdruck) (Bürgermeister Björn Warmer)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 102 „südlich Sachsenwaldstraße/östlich Röntgenstraße“ für das Gebiet, das wie folgt begrenzt wird:

im Norden: durch die Sachsenwaldstraße
im Westen: durch die östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 50, 1. Änderung sowie südlich des Weges Steinerei durch die westliche Grenze des Flurstücks 35/2 Flur 9 Gemarkung Schönningstedt (ca. 120 m westlich der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 50) sowie den Wendehammer der Röntgenstraße
im Süden: im Abstand von ca. 60 m südlich des Weges Steinerei sowie durch den Weg Steinerei
im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 32/1 Flur 9 Gemarkung Schönningstedt (ca. 112 m östlich der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes 50, 1. Änderung) sowie südlich des Weges Steinerei im Abstand von ca. 20 m westlich der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 50,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER STADT REINBEK
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 102
„südlich Sachsenwaldstraße / östlich Röntgenstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO

für das Gebiet

nördlich des Bebauungsplans Nr. 50 "Steinerei" und westlich der Flurstücke Nr. 16/12, Nr. 30 sowie Nr. 31/4 sowie südlich der "Sachsenwaldstraße" (K26) und östlich des Bebauungsplans Nr. 50 - 1. Änderung "Steinerei"

Datum: Fassung vom 12. September 2017

Verfahrensstand: Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Planungsbüro: Evers & Küssner | Stadtplaner