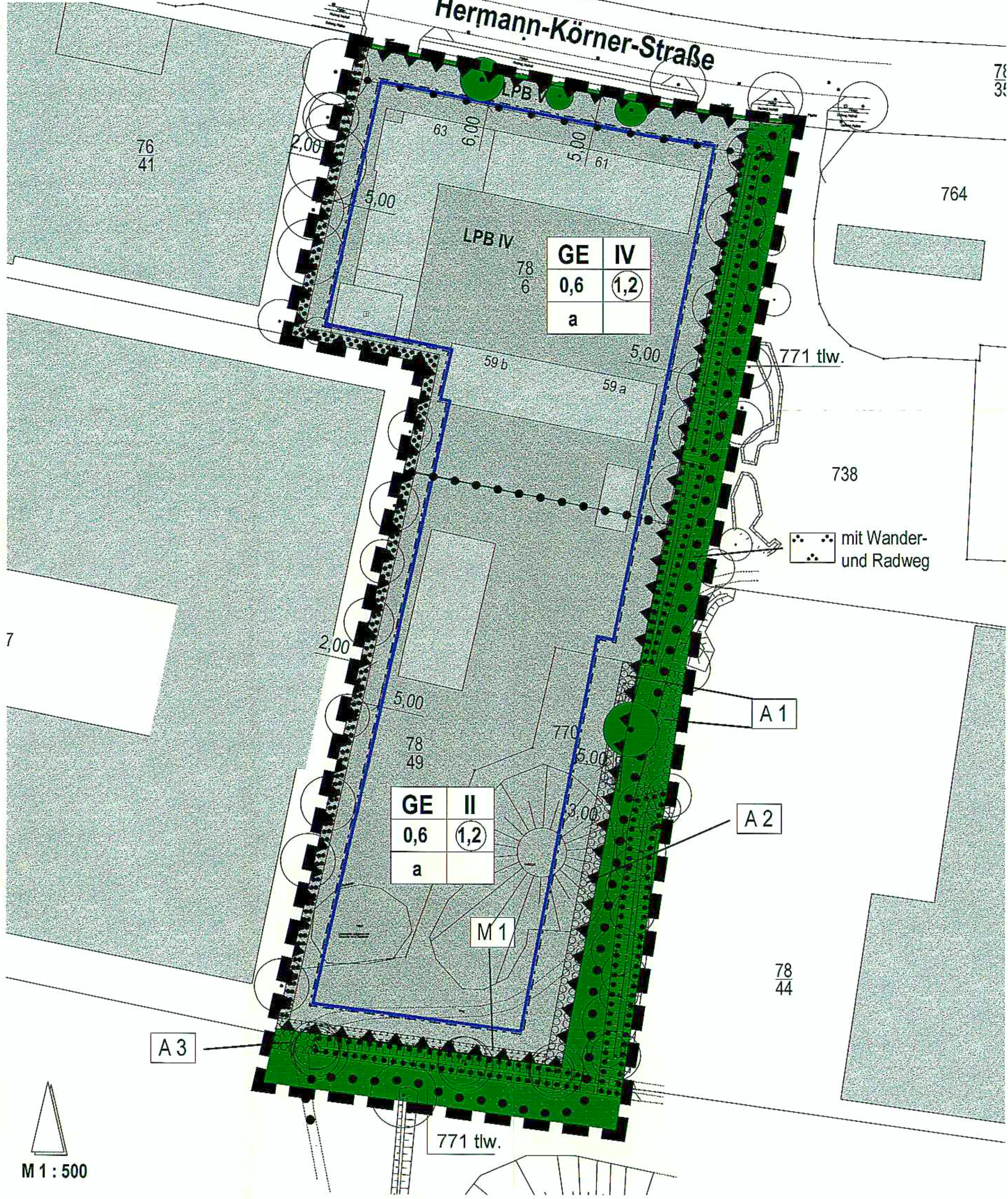


PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt die Baugenehmigung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1999 (BGB I, S. 466), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planmäßigen (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 19. Dezember 1990 (BGB I, S. 59), geändert durch Art. 2 G zur Fälligkeit des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGB I, S. 1509).



M 1 : 500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

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

GE	Gewerbegebiet - siehe hierzu Text Nr. 1
0,6	max. zulässige Grundflächenzahl
1,2	max. zulässige Geschosflächenzahl
IV / II	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze, Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a	abweichende Bauweise - siehe hierzu Text Nr. 2
---	Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

--- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

■	Öffentliche Grünfläche - siehe hierzu Text Nr. 3
●	Wander- und Radweg - siehe hierzu Text Nr. 3

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

●	Baum zu erhalten
---	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - hier: 2m breiter Knickschutzstreifen
M 1	Maßnahmenfläche 1 - siehe hierzu Text Nr. 7.1
---	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe hierzu Text Nr. 6.1
---	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe hierzu Text Nr. 5.1
A 1	Anpflanzfläche 1 - siehe hierzu Text Nr. 5.1
A 2	Anpflanzfläche 2 (Neuanlage Knick) - siehe hierzu Text Nr. 5.2
A 3	Anpflanzfläche 3 (Neuanlage Knick) - siehe hierzu Text Nr. 5.3

Sonstige Planzeichen

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
---	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche - siehe hierzu Text Nr. 4.2
LPB V	Lärmpegelbereich, z.B. V
---	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zur Minderung solcher Einwirkungen auf treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen - siehe hierzu Text Nr. 4.2.1 - 4.2.4

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

---	Flurstücksgrenzen (vorhanden)
---	Flurstückbezeichnungen
---	vorhandene Bebauung
○	vorhandener Baum

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

---	geschützter Knick gemäß § 25 Abs. 3 LNBschG
---	geschützter Knick gemäß § 25 Abs. 3 LNBschG

TEXT - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 8 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Folgende Anlagen sind unzulässig:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe
- Spielhallen

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen für die offene Bauweise.

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche, außerhalb des Knickschutzstreifens gem. 7.1, ist die Anlage eines wassergebundenen Fuß-/Radweges mit einer Breite von max. 2,5 m zulässig.

4. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

4.1. Gewerbelärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm im allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 35 südwestlich des Plangeltungsbereiches des B-Plans Nr. 44 sind im Geltungsbereich des B-Plans nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen ein Emissionskontingent LEK_k (bezogen auf 1 m²) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) 50 dB(A) nicht überschreiten.

Hinweise: Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45991:2006-12 Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) LEK_k zu ersetzen ist. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45991:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsgrenze für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegel, Berücksichtigung der Bodendämpfung, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände).

2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1. ermittelten maximal zulässigen Beurteilungsgrenzen für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspiegel den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

4.2. Verkehrslärm

4.2.1 Zum Schutz der Büro- und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen vor Verkehrslärm und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßegeblicher Außenlärmpegel L _a	erforderliches bewertes Schalldämmmaß der Außenbauteile ⁹ R _{w, res}	
	dB(A)	[dB (A)] Für Wohnräume	[dB (A)] Für Büroräume ⁹⁾
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und 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.

Hinweise: Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

4.2.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.

4.2.3 Innerhalb des Lärmpegelbereiches V sind Außenwohnbereiche unzulässig.

4.2.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Die festgesetzten Flächen A 1 für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, landschaftstypischen Sträuchern und Bäumen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Anpflanzfläche sind gleichmäßig verteilt drei großkronige, standortgerechte und einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen und ebenfalls dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5.2 Auf der Fläche A 2 ist ein Knick mit folgenden Maßen anzulegen:
Wallbreite am Fuß 3,0 m, Kronenbreite 1,20 m, Wallhöhe 1,0 m. Der Wall ist zweireihig mit Gehölzen der Artenauswahlliste (Nr. 5.4) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5.3 Auf der Fläche A 3 ist der vorhandene östlich angrenzende Knick zu verlängern, zweireihig mit Gehölzen der Artenauswahlliste (Nr. 5.4) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5.4 Arten-Auswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten

Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Holunder
Betula pendula	Sandbirke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuß	Sambucus nigra	Holunder
Crataegus monogyna	Weißdorn		

Gesondert zu setzende Einzelbäume: Quercus robur - Stieleiche

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1 Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Knicks sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Bei nachträglicher Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind die Gehölze des Knicks umgehend zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten.

6.2 Auch die zu erhaltenden Einzelbäume sind bei nachträglicher Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang durch einen mind. 3 x verschulden Baum (Stammumfang mind. 16 - 18 cm) derselben Art umgehend zu ersetzen, auf Dauer zu sichern und zu erhalten.

Hinweise: Für Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen und innerhalb überbaubarer Flächen wachsen, ist deren Entnahme gesondert zu beantragen; solche auf vorhandenen und geplanten Grünflächen sind bei Entnahme am Ort und Stelle zu ersetzen.

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

7.1 Auf den Flächen M 1 ist ein mind. 2 m breiter Streifen zur Minderung von Beeinträchtigungen und zum Schutz des Knicks anzulegen.

Hinweise: Die Straßen sind mit einer 1 - 2 maligen Mahd pro Jahr unter Aufnahme des Müllgutes zu pflegen. Die Errichtung baulicher Anlagen bzw. die Versteigung von Böden, Abfegungen, Anpflanzungen sowie das Befahren der Fläche (mit Ausnahme zum Zwecke der Knickpflege) sind unzulässig.

7.2 Alle Außenleuchten sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natrium-Niederdrucklampen, LED) auszustatten. Die Lichtlenkung erfolgt ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen. D.h. die Lichtquellen sind so zu verwenden, dass deren Abstrahlung in Bereiche oberhalb etwa einer horizontalen Richtung durch Abschirmung weitgehend verhindert wird und dass benachbarte Flächen außerhalb des Betriebsbereiches bzw. größerer Flächenbereiche neben dem Weg in der Grünanlage nicht beleuchtet werden. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden, um zu vermeiden, dass Insekten in die Leuchten gelangen.

Gestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)

Werbeanlagen

Freiwillige Werbeanlagen sind mit einer einseitig gemessenen Gesamtlänge von bis zu 2,5 m je Anlage zulässig. Ausnahmsweise können bis zu drei freistehende Werbeanlagen als Gruppenwerbung zur Kennzeichnung der Leistungsstätte mit einer einseitig gemessenen Gesamtlänge bis zu 5 m je Anlage zulässig. Die Gesamthöhe der Gruppenwerbung darf 4,0 m nicht überschreiten.

PLANWERKSTATT NORD
Büro für Stadtplanung & Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moosweg 13 31814 Götting
Tel. 0541/39099 276 Fax 0541/39099 276
www.feenders-planwerkstatt-nord.de

Götting, den 12.06.2013

Planverfasser

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung Reinbek vom 21.03.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 für das Gebiet „Erweiterung e-Werk Sachsenwald GmbH“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 23.02.2012. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet am 09.03.2012 erfolgt. Darauf wurde am 09.03.2012 in der „Bergedorfer Zeitung“ hingewiesen

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.06.2012 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, ist gem. § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) mit Schreiben vom 23.07.2012 durchgeführt worden.

4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Bau- und Planungsausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 04.12.2012 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.01.2013 bis 08.02.2013 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung (Amt für Stadtentwicklung und Umwelt - Erdgeschossflur) der Stadt Reinbek nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Veröffentlichung im Internet am 28.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Darauf wurde durch Abdruck der vollständigen Bekanntmachung am 28.12.2012 in der „Bergedorfer Zeitung“ hingewiesen. (Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umwelterprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden ist). Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Reinbek, den 28.06.2013



Der Bürgermeister
(Axel Barendorf)

7. Kataster
Der katastermäßige Bestand am 14. MAI 2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 18. APRIL 2013



Der Bürgermeister
(Lipi-Ing. Spiek)

8. Prüfung der Anregungen und Bedenken
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.03.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Reinbek, den 28.06.2013



Der Bürgermeister
(Axel Barendorf)

9. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 44 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.03.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinbek, den 28.06.2013



Der Bürgermeister
(Axel Barendorf)

10. Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit aus gefertigt und ist bekannt zu machen.

Reinbek, den 18.04.2013



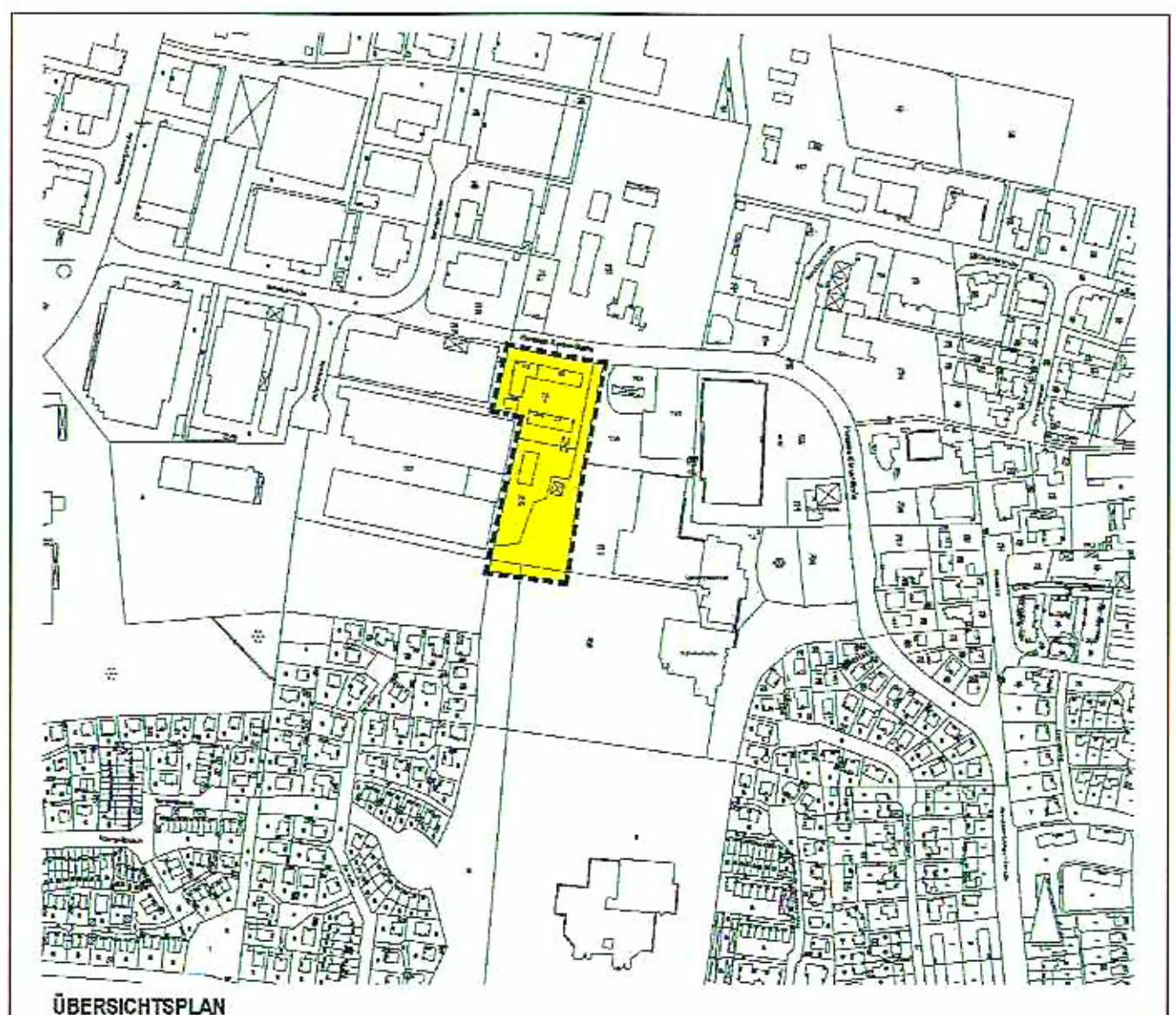
Der Bürgermeister
(Axel Barendorf)

STADT REINBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 44

„Erweiterung e-Werk Sachsenwald GmbH“

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die Hermann-Körner-Straße,
im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 738 und 78/44 der Flur 2 Gemarkung Reinbek,
im Süden durch den abgeänderten Verlauf des vorhandenen Wanderweges auf dem Flurstück 771 der Flur 2 Gemarkung Reinbek und
im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 78/6 und 78/49 der Flur 2 Gemarkung Reinbek.



ÜBERSICHTSPLAN

SATZUNG

4. AUSFERTIGUNG