

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):**

## **1. Art der baulichen Nutzung**

In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub> gemäß § 8 BauNVO sind Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten über der Oberkante der Fahrbahnmitte der "Hermann-Körner-Straße" gemessen vor dem jeweiligen Baugrundstück.
- 2.2. In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub> darf die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe durch Technikaufbauten und technische Anlagen um maximal zwei Meter überschritten werden.

## **3. Bauweise**

In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub> gilt die abweichende Bauweise, nach der bei offener Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

## **4. Mit Gehrechten zu belastende Flächen**

Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Stadt Reinbek, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen dauerhaft dem allgemeinen Fuß- und Radverkehr zur Verfügung gestellt werden.

## **5. Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen**

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit dem Ausschluss von Nebenanlagen sind jegliche Versiegelungen, Lagerflächen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

## **6. Grünordnung**

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 Knickenden sind mit Oberboden abzuböschten. Freiliegende Wurzeln der angrenzenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 fachgerecht zu versorgen.

## **7. Immissionsschutz**

In dem Gewerbegebiet GE<sub>2</sub> sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  (bezogen auf 1 m<sup>2</sup>) tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

### **8.1. Einfriedungen**

Einfriedungen privater Grundstücke gegenüber öffentlichen Flächen dürfen eine Höhe von 2,00 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten und sind optisch durchlässig auszuführen.

### **8.2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche sowie unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig. Werbeanlagen mit blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen zum Zweck der Fremdwerbung ist 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 Vernichtung 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.

# VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung am .....  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung - Reinbeker Teil am ..... erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 16. Mai 2018 durchgeführt.
3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... im Internet und in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Reinbek, den .....

(Siegelabdruck)

.....  
(Bürgermeister Björn Warmer)

5. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

....., den .....

(Siegelabdruck)

.....  
(Leiter des Katasteramtes)

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. 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.
8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Reinbek, den .....

(Siegelabdruck)

.....  
(Bürgermeister Björn Warmer)

9. 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, 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..... in Kraft getreten.

Reinbek, den .....

Gemeinde .....

(Siegelabdruck)

.....  
(Bürgermeister Björn Warmer)

## **PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 für das Gebiet, das wie folgt begrenzt wird:

im Norden: durch die Südgrenzen der Flurstücke 701 und 78/11  
im Westen: durch die Scholtzstraße und die Hermann-Körner-Straße (Flurstück 786)  
im Süden: durch die Nordgrenzen der Flurstücke 78/41 und 79/43  
im Osten: durch die Westgrenzen der Flurstücke 79/35, 79/102, 78/15, 78/14 sowie 78/13

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