

**SATZUNG**  
**DER**  
**GEMEINDE OSTSTEINBEK**  
**ÜBER DIE**  
**3. ÄNDERUNG**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 12**  
**ORTSTEIL HAVIGHORST**

# TEXT (TEIL B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach Abs. 4 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 3, § 16 BauNVO)

- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. Grundfläche darf gem. § 31 Abs. 1 BauGB für die Errichtung von „Wintergärten“ bis zu 15 % überschritten werden.
- 2.2 Für Grundstücke mit der Bestimmung „Hausgruppen-Reihenhäuser“ wird festgesetzt, dass gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen sind.

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gem. § 31 Abs. 1 BauGB für die Errichtung von Terrassen und „Wintergärten“, die nicht dem dauernden Aufenthalt dienen, bis zu einer Tiefe von 4,00 m überschritten werden.
- 3.3 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken mit der Bezeichnung 66, 67 und 68 als Ausnahme auch die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist, wenn das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten sowie die Mindestgröße der Baugrundstücke nicht unterschritten werden.

### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit 2 pro Wohngebäude, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus-Scheibe festgesetzt. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist das Bestandsgebäude Boberger Straße 14.

### 5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 10 BauGB festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Einfriedungen, Anpflanzungen und Aufschüttungen sowie bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung der Baugebiete dienenden baulichen Anlagen) sind bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Höhe der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes zulässig. Diese Begrenzung gilt nicht für hochkronige Einzelbäume, die die Sicht innerhalb der Sichtfläche nicht wesentlich beeinträchtigen.

### 6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkplätze) sowie Straßenbegleitgrün dürfen für notwendige Grundstückszufahrten zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zu einer Breite von 4,00 m unterbrochen werden.

### 7. Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden festgesetzt mit einer Mindestbreite von 3,20 m zu Gunsten der rückwärtig neu erschlossenen Grundstücke, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Gemeinde Oststeinbek.
- 7.2 Auf die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise verzichtet werden, wenn z. B. durch abweichende Grundstücksaufteilung hiervon eine abweichende Erschließung erforderlich wird oder die Erschließung in anderer Weise baurechtlich gesichert ist.

### 8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 21 a BauNVO)

Die als Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Müllstandplätze dienen der Aufnahme von Müllgefäßen an den Abfuhrtagen. Diese sowie die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze und -garagen werden festgesetzt zu Gunsten der jeweils angegebenen Grundstücke.

### 9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 9.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Einzelbäume und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.
- 9.2 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.
- 9.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen, Mindestpflanzgröße Baumschulware 60 - 100 cm, zu bepflanzen.
- 9.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als mittelkronige einheimische und standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) anzupflanzen. Pro Baum ist eine wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 10-12 m<sup>2</sup> und eine Sicherung gegen das Überfahren vorzusehen. Vorschlag: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sandbirke (*Betula pendula*).

### 10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 - Ortsteil Havighorst - "Dorfgebiet nördlich und westlich der Dorfstraße, östlich der Landesgrenze zu Hamburg und südlich der Straße Am Steinbeker Hof" gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet:

- 502 m<sup>2</sup> Streuobstwiese (anteilig) .

### 11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 11.1 Die Anforderungen an den passiven Schallschutz ergeben sich aus den in der folgenden Übersicht der Örtlichkeit zugeordneten Lärmpegelbereichen.

Tabelle A: Ausdehnung der Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Ausdehnung des Bereiches
IV	Boberger Straße: bis 20 m ab Straßenachse
III	Boberger Straße: 20 - 40 m ab Straßenachse
II	Boberger Straße: 40 - 80 m ab Straßenachse
I	Boberger Straße: über 80 m ab Straßenachse
II	Am Ohlendiek: bis 30 m ab Straßenachse

- 11.2 Fenster und Außentüren von Schlaf- und Kinderzimmern, die zu Gebäudeseiten hin angeordnet sind, die innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV liegen, müssen mit entsprechenden schalldämmten Lüftungen versehen werden, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

- 11.3 Im Rahmen der Baugenehmigungen bzw. Bauanzeigen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO Sch.-H.)

### Einfriedungen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,70 m als Begrenzung zu Straßen- und Wegeflächen zulässig. Andere Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

## C. Wichtiger Hinweis

Innerhalb des Baugebietes wurde durch Bodenuntersuchungen eine Torfinsle festgestellt, deren Ausdehnung nicht eindeutig begrenzt werden kann. Es wird erwartet, dass die Baugrundstücke 16 bis 18, 41 bis 44, 50 bis 56 sowie 60 bis 65 davon besonders betroffen sind. Bauherren wird empfohlen, vor allem auf diesen Grundstücken Bodenuntersuchungen für den Standsicherheitsnachweis frühzeitig vorzunehmen. Die gleiche Empfehlung gilt für die daran angrenzenden Bereiche.

# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGE

## I) FESTSETZUNGEN:

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 0,5 Geschoßflächenzahl (z.B. 0,5)

GF 140 m<sup>2</sup> Geschoßfläche (z.B. 140 m<sup>2</sup>)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (z.B. 0,3)

GR 80 m<sup>2</sup> Grundfläche (z.B. 80 m<sup>2</sup>)

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze (z.B. II)

TH 32,0 über NN Höhe baulicher Anlagen in ..... m über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß

Traufhöhe (z.B. 32,0 m) über NN

FH 35,0 über NN Firsthöhe (z.B. 35,0 m) über NN

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

O

Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig

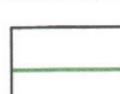
### 4. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

F<sub>mind.</sub> 400 m<sup>2</sup> Mindestgröße der Baugrundstücke (z.B. 400 m<sup>2</sup>)

### 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegleitgrün



Öffentliche Parkfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsberuhigter Bereich  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Geb Gehweg, eingeschränkt befahrbar (Müllfahrzeug)

### 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Spielplatz (privat)



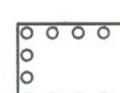
Grünfläche (privat)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

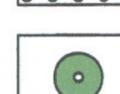


Fliessgewässer

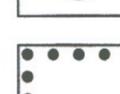
### 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



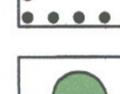
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)



Bäume anpflanzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)



Bäume erhalten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

### 9. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Lärmpegelbereich (z.B. II)



Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit Angabe der Begünstigten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgarage mit Angabe der Begünstigten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Abstellflächen für Müllgefäße mit Angabe der Begünstigten



Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten(L) zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz oder zur Vermeidung oder Minderung vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Festsetzungen nach Bemaßung in Metern (z.B. 3,20 m) zu  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 22 BauGB)

## II. Darstellung ohne Normcharakter



vorhandene Flurstücksgrenzen



künftig entfallende Flurstücksgrenzen



in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen

$\frac{235}{48}$

Flurstücksbezeichnung



vorhandene bauliche Anlagen



entfallende bauliche Anlagen



beispielhafte Anordnung von GST



Kipp-Pfahl

12

Grundstücksbezeichnung (z.B. 12)

•24.45

Höhenpunkt über NN (z.B. 24.45)

## III. Nachrichtliche Übernahme

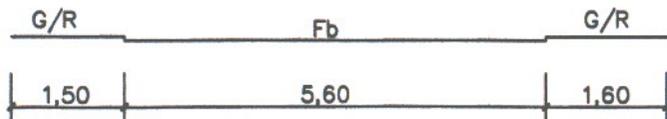
OD  
Km 0,739

Ortsdurchfahrtsgrenze

# Straßenschnitte

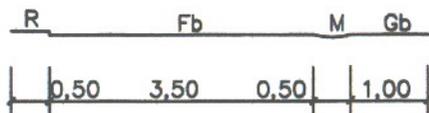
## M 1:100

Schnitt "S" Schulstrasse

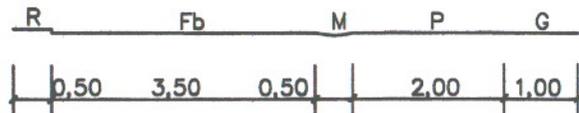


- F = Fahrbahn
- G = Gehweg
- G/R = Geh- / Radweg
- Gb = Gehbereich (überfahrbar)
- Fb = Fahrbereich
- P = Parkplätze
- R = Randstreifen
- M = Mulde

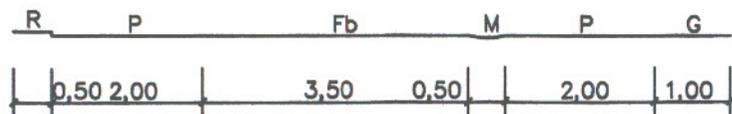
Schnitt "A"



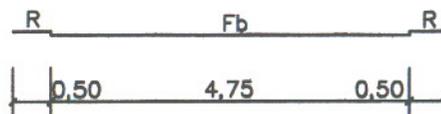
Schnitt "B"



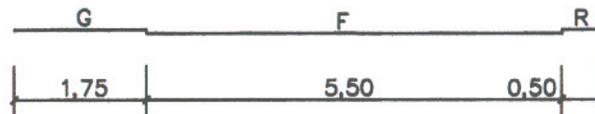
Schnitt "C"



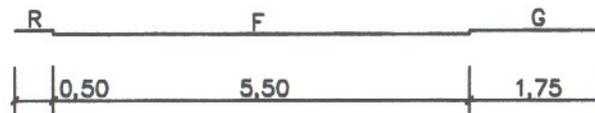
Schnitt "D"



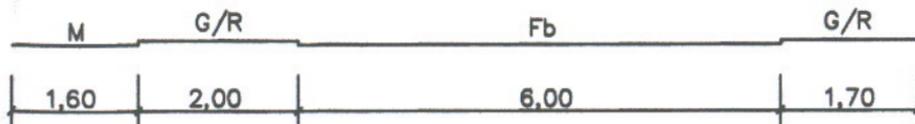
Schnitt "E"



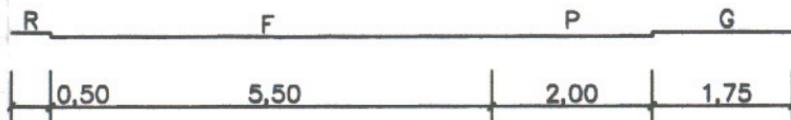
Schnitt "F"



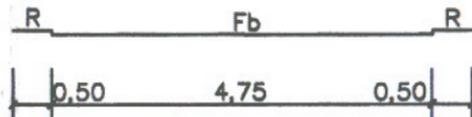
### Schnitt "O" Am Ohlendiek



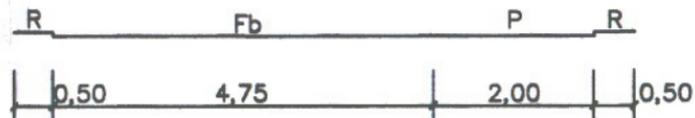
### Schnitt "G"



### Schnitt "H"



### Schnitt "I"



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Oststeinbek vom 27.03.2006 die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Gebiet nördlich der "Boberger Straße" und der Straße "Am Ohlendiek", südlich der Bebauung "Am Obstgarten" und "Am Turnierplatz", östlich der "Boberger Straße", westlich der "Schulstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Oststeinbek vom 23.06.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 27.06.2003 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.07.2003 bis 07.08.2003 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 12.02.2004 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.02.2004 bis zum 29.03.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.02.2004 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Oststeinbek, den 1.2. JUNI 2006



.....  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 04. APR. 2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 21. APR. 2006



.....  
ÖbVI Sprick

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.12.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2006 bis 02.02.2006 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.12.2006 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.
9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.03.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Oststeinbek, den 1.2. JUNI 2006



.....  
Bürgermeister

11. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Oststeinbek, den 1.2. JUNI 2006



.....  
Bürgermeister

12. Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 1.5. JUNI 2006 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht 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 1.6. JUNI 2006 in Kraft getreten.

Oststeinbek, den 1.6. JUNI 2006



.....  
Bürgermeister

#### **Wichtiger Hinweis:**

Innerhalb des Baugebietes wurde durch Bodenuntersuchungen eine Torflinse festgestellt, deren Ausdehnung nicht eindeutig begrenzt werden kann. Es wird erwartet, dass die Baugrundstücke 16 bis 18, 41 bis 44, 50 bis 56 sowie 60 bis 65 davon besonders betroffen sind. Die Gemeinde empfiehlt den Bauherren, vor allem auf diesen Grundstücken Bodenuntersuchungen für den Standsicherheitsnachweis frühzeitig vorzunehmen. Die gleiche Empfehlung gilt für die daran angrenzenden Bereiche.