

SATZUNG
DER
GEMEINDE OSTSTEINBEK
KREIS STORMARN
ÜBER DIE
2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 18



für das Gebiet südlich des Postweges, nördlich der Möllner
Landstraße und westlich des Barsbütteler Weges

TEXT (TEIL B)

01. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für die 1. Gebäudereihe an der Möllner Landstraße darf jeweils um 0,05 erhöht werden, wenn Hausdurchfahrten für Kraftfahrzeuge errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
02. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird dahingehend geändert, dass Dachneigungen nicht erst ab 40°, sondern bereits ab 12° zulässig sind. (§ 92 LBO)
03. Die textliche Festsetzung Nr. 8 wird dahingehend geändert, dass neben Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen wahlweise auch Gemeinschaftsstellplätze zulässig sind. (§ 92 LBO)
04. Für Stellplätze und die Fahrbereiche von Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen und deren Zufahrten sind ausschließlich wasser- und luftdurchlässige Beläge zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
05. Über die Flurstücke 17/51 und/ oder 17/52 wird zugunsten des Flurstücks 120/17 ein 3,50 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, dass die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung zur Möllner Landstraße gewährleistet. (§ 9 Abs. 12 Nr. 21 BauGB)

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

- a) Zum Lärmschutz der Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches werden passive Schallschutzmaßnahmen wie folgt festgesetzt:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w, res}$ in dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und Geschäftsräume
V	71 - 75	45	40
IV	66 - 70	40	35
III	61 - 65	35	30

- b) Schützenswerte Aufenthaltsräume in einem Abstand < 22 m zur Mitte der Möllner Landstraße dürfen in der ersten Gebäudereihe nicht zur Möllner Landstraße hin orientiert werden.
- c) Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer an allen der Möllner Landstraße zugewandten Fronten der 1. und 2. Baureihe sowie an seitlichen Fronten der 1. Baureihe schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete, Weise sichergestellt werden kann.
- d) Von den Festsetzungen a) - c) kann nur abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

07. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes.

Hinweis:

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

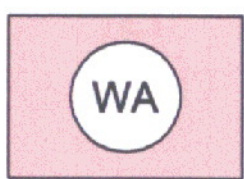
PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung

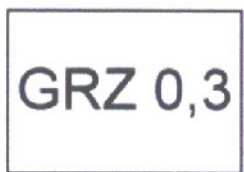
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



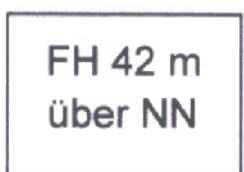
Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

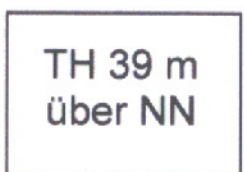
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)



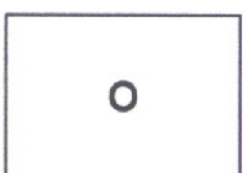
Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,
als Höchstmaß:
Firsthöhe FH 42 m über NN



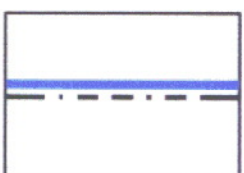
Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,
als Höchstmaß:
Traufhöhe (oberer Schnittpunkt Wand mit Dachhaut) 39 m über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

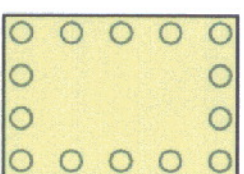


Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



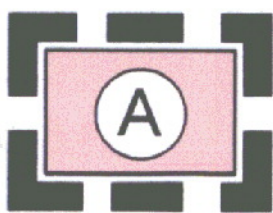
Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

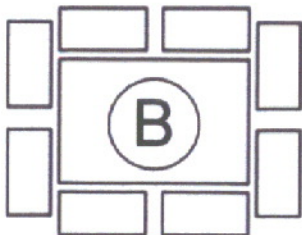


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

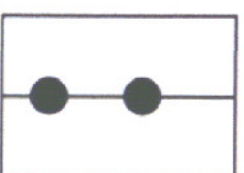
15. Sonstige Planzeichen



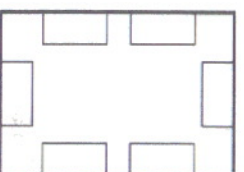
Teilbereich A
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



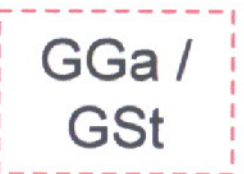
Teilbereich B
Umgrenzung der Fläche, die nicht
Gegenstand dieser Änderungssatzung ist.



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



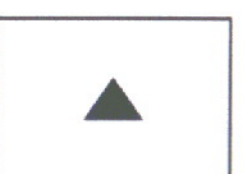
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
hier: Zug. Flurstück 17/53



Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen /
Gemeinschaftsstellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



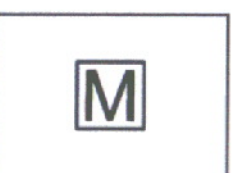
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Zufahrten



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen
und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-
Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Standort für die Müllgefäße

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Mindestschalldämmmaß in dB (z.B. 45 dB)
der Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

$\frac{17}{52}$

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



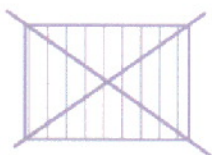
Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude



Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude



Künftig entfallende bauliche Anlagen als Hauptgebäude



Künftig entfallende bauliche Anlagen als Nebengebäude



Höhenschichtlinien

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	maximale Firsthöhe über einem Bezugspunkt
maximale Traufhöhe über einem Bezugspunkt	

Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 92 Landesbauordnung (LBO Sch.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.04.2008 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.06.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 02.04.2007 erfolgt.
02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.04.2007 bis 11.05.2007 durchgeführt.
03. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 am 05.03.2007 unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.
04. Die Gemeindevertretung hat am 25.06.2007 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.07.2007 bis 16.08.2007 während folgender Zeiten: Montag 9.00 – 12.00 Uhr, Dienstag 8.00 – 12.00 Uhr, Donnerstag 15.00 – 18.00 Uhr, Freitag 9.00 – 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, ortsüblich bekannt gemacht.
06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Oststeinbek, den 19.06.2008



Siegel


.....
2. stv. Bürgermeisterin

07. Der katastermäßige Bestand am 16. APR. 2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 21. APR. 2008



Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.10.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.12.2007 bis 25.01.2008 während folgender Zeiten: Montag 9.00 – 12.00 Uhr, Dienstag 8.00 – 12.00 Uhr, Donnerstag 15.00 – 18.00 Uhr, Freitag 9.00 – 12.00 Uhr, erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13.12.2007 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 für den Teilbereich A bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.04.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Oststeinbek, den 19.06.2008

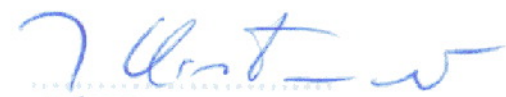



2. stv. Bürgermeisterin

11. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 für den Teilbereich A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Oststeinbek, den 19.06.2008




2. stv. Bürgermeisterin

12. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 für den Teilbereich A durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.06.2008 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 und 2 a 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 21.06.2008 in Kraft getreten.

Oststeinbek, den 23.06.2008




2. stv. Bürgermeisterin

