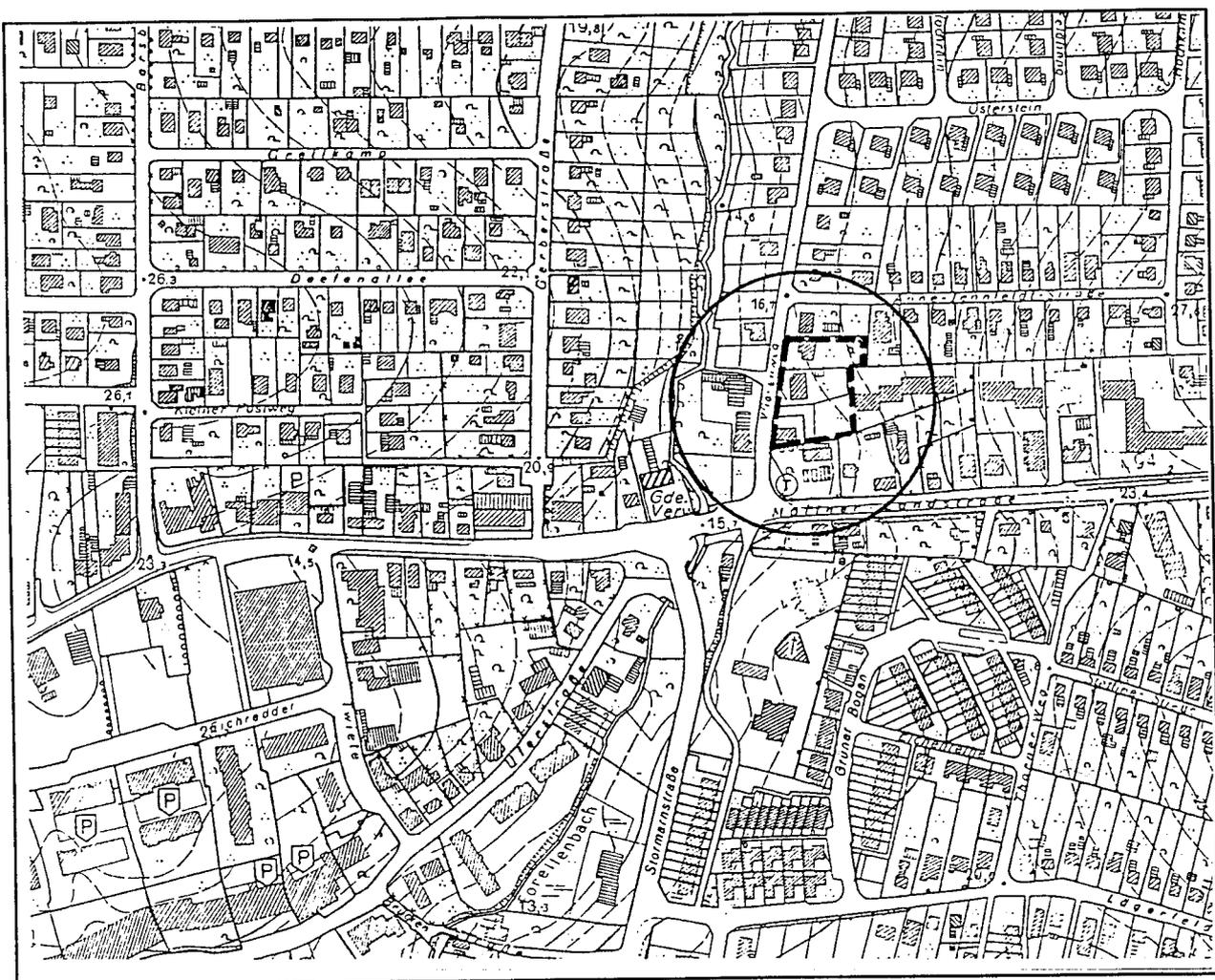


# Begründung

für die 7. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 1  
der Gemeinde Oststeinbek  
(Kreis Stormarn)

**Gebiet:** "Geesthöhe": nördlich "Möllner Landstraße",  
südlich "Anne-Jennfeldt-Straße", östlich "Wiesenweg"  
und westlich des Mehrfamilienwohnhauses Geesthöhe 2-8



Übersichtsplan M = 1 : 5.000

Planungsstand:

**SATZUNG**

3...Ausfertigung

## 1. Grundlagen für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

### 1.1 Gesetzliche Grundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. September 1994 (BGBl. I, S. 2324).
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

### 1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek, der für diesen Bereich eine Wohnbaufläche ausweist.

### 1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1 : 250, die durch das Vermessungsbüro Kummer, Lübeck, auf der Heide, erstellt und beglaubigt wurde.

## 2. Lage des Plangebietes/Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- |           |  |
|-----------|--|
| im Westen | durch den Wiesenweg,                             |
| im Norden | durch die Flurstücke 3/70 und 3/71,              |
| im Osten  | durch die Flurstücke 3/42 und 9/11 teilweise und |
| im Süden  | durch die Flurstücke 7/18 und 7/16.              |

## 3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

### Planerfordernis und Planungsabsicht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Oststeinbek aus dem Jahre 1970 setzt auf dem Flurstück 9/12 (ehemals Flurstück 9/3) am Wendeplatz der Stichstraße Geesthöhe öffentliche Parkplätze fest. Diese öffentlichen Parkplätze wurden nie hergestellt. Die Gemeinde hat nunmehr beschlossen, auf diese Festsetzung zu verzichten und statt dessen eine Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 9/12 (ehemals Flurstück 9/3) zu ermöglichen. Gleichzeitig wird die Festsetzung der Stellplätze geringfügig geändert, um die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die östlich anschließende mehrgeschossige Wohnanlage an den heutigen Stand anzupassen. Das Flurstück 3/66 wurde in den Geltungsbereich mit einbezogen, weil es durch die Erweiterung der Baugrenze auf dem Flurstück 9/12 (ehemals Flurstück 9/3) im Grenzbereich zwischen den beiden Flurstücken zu einer geringfügigen Verschiebung der Baugrenze kommt.



4. Inhalt des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung werden gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 aus dem Jahre 1970 nicht verändert. Lediglich das Maß der baulichen Nutzung für das Grundstück südlich der Straße Geesthöhe (Flurstück 9/9) wird neu bestimmt, da es sich durch die geänderte Festsetzung der Stellplatzanlage verkleinert. Hierdurch ergibt sich unter Berücksichtigung des Bestands eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 bei 2-geschossiger offener Bauweise.

Für die beiden Grundstücke nördlich der Geesthöhe wird eine 1-geschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung zum Maß der Nutzung entspricht somit dem Ursprungsplan. Ein Erfordernis zur Änderung besteht nicht, da die beiden relativ großen Grundstücke auf der Grundlage der vorhandenen Festsetzung noch eine bauliche Entwicklung ermöglichen.



5. Verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist durch die Stichstraße Geesthöhe und den Wiesenweg voll erschlossen. An der Südseite der Stichstraße Geesthöhe wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Parkstreifen für 2 - 3 Fahrzeuge festgesetzt. Die Festsetzung zusätzlicher Parkplätze wird nicht für erforderlich gehalten, da aufgrund der vorhandenen Fahrbahnbreite der Straße Geesthöhe (5,0 m) ein Parken von Fahrzeugen zusätzlich innerhalb der Straßenverkehrsfläche (gegenüber den festgesetzten Parkplätzen) möglich ist, und auch im angrenzenden Bereich innerhalb der Straßenverkehrsfläche Fahrzeuge geparkt werden können.

6. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches ist in vollem Umfang gesichert.

7. Erschließungskosten

Da die Grundstücke bereits erschlossen sind, entstehen keinerlei Erschließungskosten.

8. Hinweise/Sonstiges

- a) Den Bauherren wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur Heizungsanlagen mit umweltfreundlicher Technologie zu verwenden. Auf die Möglichkeit der Energieeinsparung durch passive Sonnenenergienutzung wird ausdrücklich hingewiesen.
- b) Die Gemeinde empfiehlt das anfallende Dachflächenwasser im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes bei Eignung der Bodenbeschaffenheit auf dem Grundstück zu versickern.
- c) Es wird empfohlen, Flachdächer von Garagen bzw. überdachten Stellplätzen zu begrünen.

- d) Um eine größtmögliche Wasserdurchlässigkeit des Bodens zu gewährleisten, sollte die Bodenversiegelung auf den privaten Grundstücken weitestgehend minimiert werden.
- e) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

9. **Beschluß über die Begründung**

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung

Oststeinbek am 23. Jan. 1995

Oststeinbek, den 09. Mai 1995



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

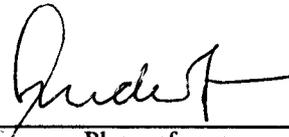
10. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt durch das

**PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN**  
- Büro für Bauleitplanung -  
Rapsacker 12a, 2400 Lübeck  
Tel.: 0451 / 87 9 87-0 - Fax 0451 / 87 9 87-22

Aufgestellt am:	25.05.1993
zuletzt geändert/	17.08.1993
ergänzt (Stand) am:	18.04.1994

Lübeck, den 2. Feb. 1995



\_\_\_\_\_  
Planverfasser