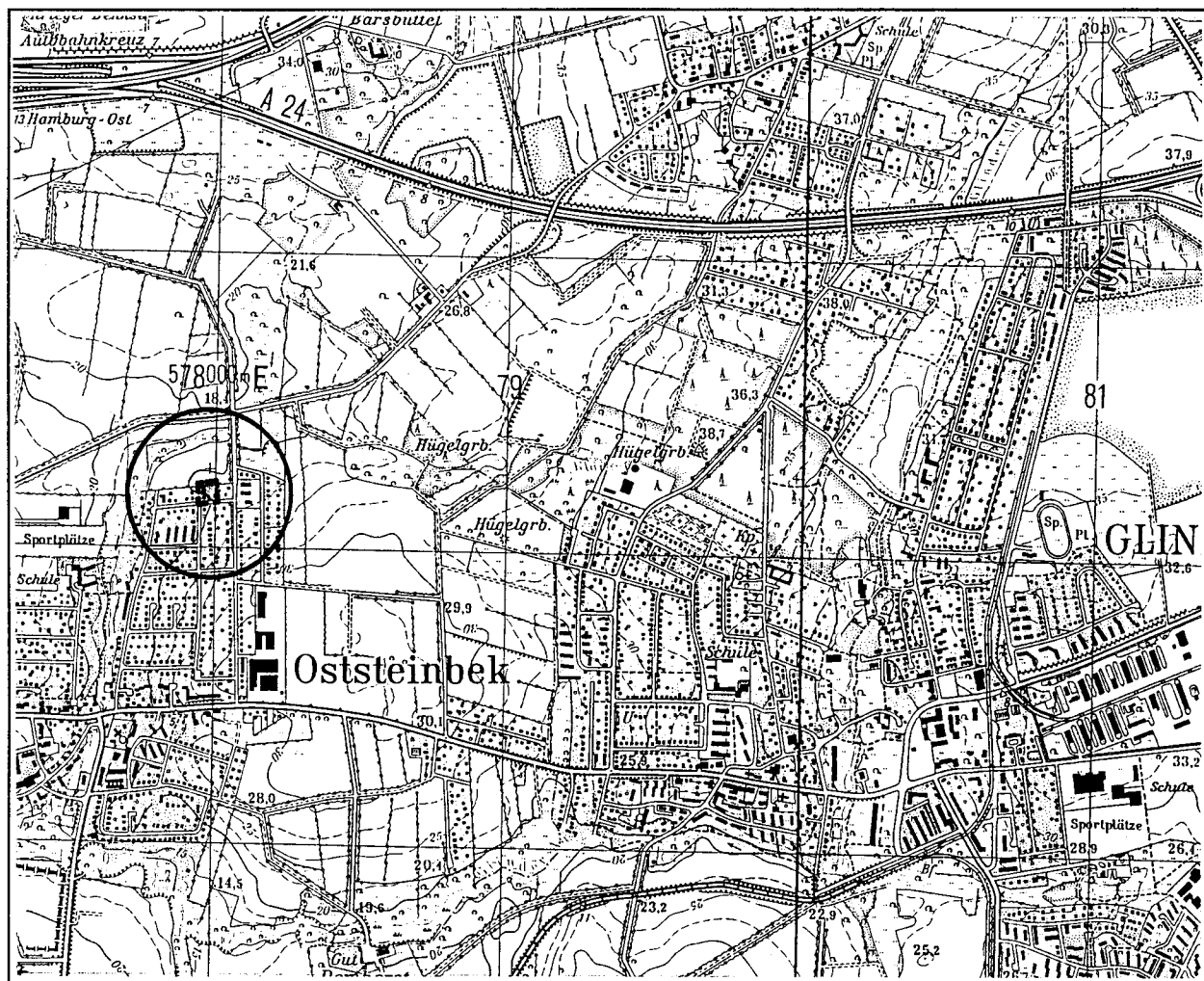


# Begründung

zur 8. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 1  
der Gemeinde Oststeinbek  
(Kreis Stormarn)

Gebiet: nördlich Heidlohe, südlich Flurstück 178/36,  
östlich Wiesenweg, westlich Kampstraße



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO J. ANDERSEN  
-Büro für Bauleitplanung -  
Rapsacker 12a - 23556 Lübeck  
Telefon 0451 / 87 9 87-0 \* Telefax 0451 / 87 9 87-22

Planungsstand:

**SATZUNG**

„3...Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

**zur 8. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr.  
der Gemeinde Oststeinbek  
(Kreis Stormarn)**

1.	Grundlagen für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 .....	Seite	2
2.	Lage des Plangebietes/Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	Seite	2
3.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	Seite	2
4.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	Seite	3
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes .....	Seite	3
6.	Verkehrliche Erschließung.....	Seite	3
7.	Erschließungskosten.....	Seite	3
8.	Hinweise/Sonstiges.....	Seite	3
9.	Beschluß über die Begründung.....	Seite	4
10.	Arbeitsvermerke.....	Seite	4



## **1. Grundlagen für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1**

### **1.1 Gesetzliche Grundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### **1.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Grundlage dieser Bebauungsplanänderung ist der verbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek, der für diesen Bereich eine Wohnbaufläche ausweist.

### **1.3 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1 : 500, die durch das Vermessungsbüro Kummer, Lübeck, Auf der Heide 26, erstellt und beglaubigt wurde.

## **2. Lage des Plangebietes/Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfaßt die Baugrundstücke Heidlohe Nr. 13 und 15 im Norden der Gemeinde Oststeinbek.

## **3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **3.1 Planungsanlaß**

Anlaß dieser Bebauungsplanänderung ist ein Antrag der Eigentümer Heidlohe 13 und 15, die in dem seit 1970 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzte Baugrenze um 6 m nach Norden, entsprechend den vorhandenen Festsetzungen für die westlich angrenzenden Grundstücke, zu verschieben.

Die Gemeinde Oststeinbek hat in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.03.1993 durch einen entsprechenden Aufstellungsbeschluß zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 bekundet, daß sie dem Antrag der Eigentümer stattgeben will.

### **3.2 Planerfordernis/Ziel und Zweck der Planung**

Die Änderung des Bebauungsplanes wird von der Gemeinde für erforderlich gehalten, um für die überplanten Grundstücke gemäß § 1 (5) BauGB eine sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und die Benachteiligung einzelner Grundstückseigentümer zu vermeiden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend § 3 BauNVO unverändert gegenüber der heutigen Festsetzung als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässig sind nur 1-geschossige Gebäude in offener Bauweise.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,3 festgesetzt, wodurch eine bauliche Entwicklung auf den Grundstücken noch ermöglicht wird. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) erübrigt sich durch die eingeschossige Bauweise in Verbindung mit Verzicht auf Festsetzungen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO und § 20 (3) Satz 2 BauNVO. Die zulässige Bautiefe wird um 6 m nach Norden erweitert, um die Baurechte der Eigentümer mit denen der westlich angrenzenden Eigentümer gleichzustellen.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Aus städtebaulichen Gründen und zur Erhaltung des Ortsbildes, das durch eine starke Durchgrünung gekennzeichnet ist, wird gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt, daß die vorhandene Hecke an der Südseite der Grundstücke als Abgrenzung zur Straßenverkehrsfläche zu erhalten ist. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird bestimmt, daß diese Festsetzung nicht für Wege und Zufahrten gilt.

Zur besseren Einbindung der Baugrundstücke in die offene Landschaft wird an der Nordgrenze der Grundstücke die vorhandene Baum- und Strauchbepflanzung als zu erhalten festgesetzt. Auf dem Grundstück Heidlohe Nr. 13 (Flurstück 191/35) wird eine ortsbildprägende Kastanie im Südwesten des Grundstücks als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

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

6. Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke sind durch die Straße "Heidlohe" voll erschlossen.

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 22.12.1993.

Oststeinbek, den 31.1.94



Bürgermeister

10. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt durch das

**PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN**  
- Büro für Bauleit- und Landschaftsplanung -  
Rapsacker 12a, 23556 Lübeck  
Tel.: 0451 / 87 9 87-0 - Fax 0451 / 87 9 87-22

Aufgestellt am: 10.06.1993  
zuletzt geändert/  
ergänzt (Stand) am: 11.08.1993

Lübeck, den 24. Jan. 1994

Planverfasser