

# TEIL B - TEXT -

## 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO

1.1 Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist nur ein Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 5.000 qm einschließlich eines max. 700 qm großen kundenzugänglichen Außenlagers zulässig. Darüberhinaus ist eine Speisegaststätte (z. B. Imbiss oder Bistro) zulässig.

1.2 Das Warensortiment wird auf folgende branchentypische Warengruppen beschränkt:

- Bauelemente (z. B. Fenster, Türen, Türzargen)
- Baustoffe (z. B. Abflußrohre, Dachpappe, Zement)
- Bodenbeläge (z. B. PVC-Beläge, Teppichauslegware)
- Elektro (z. B. Außenleuchten, Installationsmaterial)
- E-Maschinen (z. B. Bohrmaschinen, Schweißgeräte, Kreissägen)
- Farben und Tapeten (z. B. Malerwerkzeug, Holzveredelung, Lacke)
- Garten (z. B. Blumensaat, Palisaden, Topfpflanzen, Kübelpflanzen)
- Hartwaren (z. B. Werkzeuge, Nägel, Schrauben usw., Baubeschläge, Fahrradzubehör, Autozubehör)
- Holz und Platten (z. B. Spanplatten, Dachplatten, Parkett)
- Innendekorationen (z. B. Bilderrahmen, Kunstdrucke, Jalousien)
- Keramikfliesen (z. B. Bodenfliesen, Wandfliesen, Verlegezubehör)
- Möbelbauteile (z. B. Regale, Fronten, Lamellentüren, Regalböden)

Ausdrücklich ausgeschlossen werden:

- Audio- und Videogeräte, Fotooptik, Geräte der Unterhaltungselektronik
- Fertigmöbel, Möbelbausätze

## 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 sind auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Im übrigen gilt § 22 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.

2.2 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Ziffer 1-3 BauNVO bis zu 0,7 zulässig.

2.3 Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (Firsthöhe) von max. 35 m über N.N. ist für untergeordnete Bauteile bis zu 3,0 m zulässig.

## 3.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) 25a und 25b BauGB

3.1 Die festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume sind in gleicher Art und Qualität wie die bereits zu erhalten festgesetzten Einzelbäume vorzusehen.

3.2 Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume bzw. Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

3.3 Die an der Straße Meessen festgesetzte 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als 7-reihige Hecke unter Verwendung von Weißdorn, Hartriegel, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Schlehe, Hundsrose und wolliger Schneeball zu bepflanzen. Pro 1,5 qm ist eine Pflanze vorzusehen.

## 4.0 FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES NACH § 9 (1) 24 BauGB

4.1 Die entlang des "Willinghusener Weges" bestehende Schallschutz-Pflanzung ist zur Sicherstellung des Schallschutzes zu Gunsten der südlich gelegenen Wohnbebauung dauernd zu erhalten. Bei Abgang einzelner Pflanzen sind diese in gleicher Art und Qualität nachzupflanzen (siehe Teil B -Text- Ziffer 6 der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 22).

### Hinweis:

Für Gebäude, die innerhalb der Flächen für Sicherheitsabstände zu Hochspannungsleitungen errichtet werden sollen, sind besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen sind.

# ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

## I. FESTSETZUNGEN

### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB

**SO**

Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO)

**GEH**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe

**FH max.  
35 m ü. NN  
0,4**

Firsthöhe als Höchstmaß über NN

Grundflächenzahl

### BAUWEISE, BAUGRENZEN

§ 9 (1) 2 BauGB

**a**

abweichende Bauweise



Baugrenzen



### FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

§ 9 (1) 4 BauGB

**St**

Stellplätze

### VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Ein- bzw. Ausfahrten

### HAUPTVERSORGSLEITUNGEN

§ 9 (1) 13 BauGB



Hochspannungsleitungen - oberirdisch

### UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZES

§ 9 (1) 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutz)

### ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) 25a BauGB  
§ 9 (1) 25b BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzgebot für Einzelbäume / Erhaltungsgebot für Einzelbäume



### GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

§ 9 (7) BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



vorhandene Flurstücksgrenzen

$\frac{33}{11}$

Flurstücksbezeichnungen



vorhandene Bebauung

10,0

Bemaßung in Meter



Böschungen



Gittermast für Hochspannungsleitungen

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN



Umgrenzung von Flächen für die besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen erforderlich sind (Sicherheitsabstände zu Hochspannungsleitungen)

Aufgestellt am : 01.06.1995  
Geändert am : 10.12.1996  
(Stand) 17.02.1998

PLANUNGSBURO  
JÜRGEN ANDERSSSEN  
RAPSACKER 12 A - 23556 LÜBECK 1  
TEL.: 0451-879870 FAX: 0451-8798722

Lübeck, den 06.07.98

Planverfasser



# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

## über den Bebauungsplan Nr. 22, 1. Änderung

Gebiet : Flurstücke 33/11 und 33/12,  
umschlossen im Norden durch die Straße "Meessen",  
im Westen durch den Möbelmarkt "Wertkauf",  
im Süden durch die Straße "Willinghusener Weg",  
im Osten durch das Flurstück 32/11.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.06.1998 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22, 1. Änderung für das Gebiet: Flurstücke 33/11 und 33/12, umschlossen im Norden durch die Straße "Meessen", im Westen durch den Möbelmarkt "Wertkauf", im Süden durch die Straße "Willinghusener Weg" und im Osten durch das Flurstück 32/11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.09.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Bergedorfer Zeitung" am 06.12.1996 erfolgt.

Oststeinbek, den 29. MRZ. 1999

Gemeinde Oststeinbek

Der Beauftragte gemäß § 127 Gemeindeordnung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 16.12.1996 bis zum 15.01.1997 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt worden.

Oststeinbek, den 29. MRZ. 1999

Gemeinde Oststeinbek

Der Beauftragte gemäß § 127 Gemeindeordnung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.01.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oststeinbek, den 29. MRZ. 1999

Gemeinde Oststeinbek

Der Beauftragte gemäß § 127 Gemeindeordnung

Die Gemeindevertretung hat am 20.01.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Oststeinbek, den 29. MRZ. 1999

Gemeinde Oststeinbek

Der Beauftragte gemäß § 127 Gemeindeordnung

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.02.1997 bis zum 03.03.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.01.1997 in der "Bergedorfer Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oststeinbek, den 29. MRZ. 1999

Gemeinde Oststeinbek

Der Beauftragte gemäß § 127 Gemeindeordnung

Der katastermäßige Bestand am 26. März 1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 26. März 1999

Ahrensburg, den

  
VOLKMAR TEETMANN  
DIPLOM-ING. VERMESSUNGSINGENIEUR  
1

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.04.1998 und am 29.06.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oststeinbek, den 29. MRZ. 1999

Gemeinde Oststeinbek

Der Beauftragte gemäß § 127 Gemeindeordnung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 25.05.1998 bis zum 08.06.1998 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen.

Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.05.1998 in der "Bergedorfer Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oststeinbek, den 29. MRZ. 1999

Gemeinde Oststeinbek

Der Beauftragte gemäß § 127 Gemeindeordnung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 29.06.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.06.1998 entsprechend gebilligt.

Oststeinbek, den 29. MRZ. 1999

Gemeinde Oststeinbek

Der Beauftragte gemäß § 127 Gemeindeordnung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Oststeinbek, den 29. MRZ. 1999

Gemeinde Oststeinbek

Der Beauftragte gemäß § 127 Gemeindeordnung

Der Beschluß des Bebauungsplanes 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 31. MRZ. 1999 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. APR. 1999 in Kraft getreten.

Oststeinbek, den 1. APR. 1999

Gemeinde Oststeinbek

Der Beauftragte gemäß § 127 Gemeindeordnung