

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 Bau- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 6.500 qm zuzüglich eines max. 800 qm großen, den Kunden nicht zugänglichen Außenlagers zulässig. Darüber hinaus ist eine Speisegaststätte (z. B. Imbiss oder Bistro) zulässig.
- 1.2 Das Warensortiment wird auf folgende branchentypische Warengruppen beschränkt:
- Bauelemente (z. B. Fenster, Türen, Türcargen)
 - Baustoffe (z. B. Abflußrohre, Dachpappe, Zement)
 - Bodenbeläge (z. B. PVC-Beläge, Teppichauslegeware)
 - 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)
 - Fertigmöbel, Möbelbauteile / -bausätze

Ausdrücklich ausgeschlossen werden:

- Audio- und Videogeräte, Fotooptik, Geräte der Unterhaltungselektronik
- Küchenbauteile

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 NN ist für untergeordnete Bauteile (maximal 20% der überbauten Fläche) bis zu 3,0 m zulässig.

3.0 GRÜNORDERISCHE 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 pflanzen. Pro 1,5 qm ist eine Pflanze vorzusehen.
- 3.4 Auf dem Baugrundstück sind auf einer Fläche von 900 qm landschaftstypische, standortgerechte Gehölze (Arten z. B. Hartriegel, Hasel, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Schlehe, Weißdorn) im Abstand von 1 x 1 m untereinander zu pflanzen. Zusätzlich ist je angefangene 100 qm Pflanzfläche ein baumartig wachsendes Gehölz (Arten z. B.: Birke, Eberesche, Stileiche) mit einem Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

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

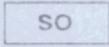
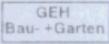
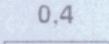
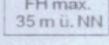
ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

I. FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB

-  Sonstige Sondergebiete, (gem. § 11 BauNVO)
-  Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Bau- und Gartenmarkt)
-  Grundflächenzahl (z.B. 0,4)
-  Firsthöhe als Höchstmaß über NN

BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN

§ 9 (1) 2 BauGB

-  Baugrenze
-  abweichende Bauweise

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

§ 9 (1) 4 BauGB

-  Stellplätze

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BauGB

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenverkehrsflächen
-  Ein- bzw. Ausfahrten

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 (1) 13 BauGB

-  Führung oberirdischer Versorgungsleitungen

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN UND BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) 25a BauGB

§ 9 (1) 25b BauGB

-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Flächen mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Anpflanzgebot für Einzelbäume / Erhaltungsgebot für Einzelbäume

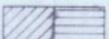
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22, 2. ÄNDERUNG DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

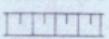
§ 9 (7) BauGB

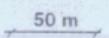
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

-  vorhandene Flurstücksgrenzen

-  Flurstücksbezeichnung

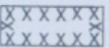
-  vorhandene bauliche Anlagen

-  Böschungen

-  Bemaßung in Metern

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 (6) BauGB

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

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

über den Bebauungsplan Nr.22, 2.Änderung

Gebiet: Flurstücke 33/11 und 33/12,
umschlossen im Norden durch die Straße "Meesen",
im Westen durch den Markt "WALMART",
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 15.05.2000 ~~sowie dem satzungserweiternden Beschluss vom~~ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.22/2 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.1999 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergerdorfer Zeitung am 21.01.2000 erfolgt.

Oststeinbek, den 28.07.2000 Gemeinde Oststeinbek
Der Bürgermeister



[Signature]
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.05.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Oststeinbek, den 28.07.2000 Gemeinde Oststeinbek
Der Bürgermeister



[Signature]
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 31.01. bis 29.02.2000 durchgeführt. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.07.2000 wird nach § 3 Abs. 1 Satz 2 § 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

Oststeinbek, den 28.07.2000 Gemeinde Oststeinbek
Der Bürgermeister



[Signature]
Bürgermeister

~~Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert.~~

~~Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.05.2000 bis 10.07.2000 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen.~~

~~(Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 10.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht.~~

~~Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.~~

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oststeinbek, den 28.07.2000 Gemeinde Oststeinbek
Der Bürgermeister



[Signature]
Bürgermeister

Oststeinbek, den

.....
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 13.12.1999 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Oststeinbek, den 28.07.2000 Gemeinde Oststeinbek
Der Bürgermeister



[Signature]
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 15.05.2000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluß gebilligt.

Oststeinbek, den 28.07.2000 Gemeinde Oststeinbek
Der Bürgermeister



[Signature]
Bürgermeister

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.04.2000 bis zum 03.05.2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Oststeinbek, den 28.07.2000 Gemeinde Oststeinbek
Der Bürgermeister



[Signature]
Bürgermeister

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

Oststeinbek, den 07.08.00 Gemeinde Oststeinbek
Der Bürgermeister



[Signature]
1.stv. Bürgermeister

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

Ahusburg den 26. Juli 2000



Der Beschluß über die 2. Änderung 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 10.07.00 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 10.07.00 in Kraft getreten.

Oststeinbek, den 11.08.00 Gemeinde Oststeinbek
Der Bürgermeister



[Signature]
1.stv. Bürgermeister