

# TEIL B - TEXT -

1 In der festgesetzten "abweichenden Bauweise" sind die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Baulängen über 50 m sind zulässig.

2 Bei den festgesetzten maximalen Firsthöhen (mit Höhenangaben über NN) können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit Produktions- bzw. Lagertechnik des einzelnen Betriebes diese erforderlich machen. Für diese Ausnahmen dürfen die maximal festgesetzten Firsthöhen um höchstens 3 m überschritten werden.

3 Zur parkähnlichen Gestaltung des Gewerbegebietes wird nach § 9 (1) 25a BauGB für die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze ("Vorgartenfläche") festgesetzt, diese mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Pflanzenarten der Eichen-Hainbuchen-Knick-Reihe) zu bepflanzen. Pro angefangener 15 m Grundstücksbreite (gemessene Länge des jeweiligen Abschnittes der Straßenbegrenzungslinie ist innerhalb dieser "Vorgartenbereiche" ein Einzelbaum in den Arten Spitzahorn, Bergahorn, Linde, Buche, Eiche oder Kastanie mit einem Stammdurchmesser von mindestens 6 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen.

Alle Anpflanzungen sind nach § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten.

Die vorgenannten "Vorgartenflächen" dürfen für notwendige Grundstückszufahrten sowie für befestigte Stellplätze bis maximal 1/3 in Anspruch genommen werden.

4a Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer festgesetzten Breite von 3,00 m und die im Bereich westlich der Straße "B" von 5,00 m sind als "Knicks" (Eichen-Hainbuchen-Knick) auf einem 1,00 m hohen Wall anzulegen.

1) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer Breite von 5,00 m östlich der Straße "B", deren Verlängerung in Richtung Rad- und Wanderweg und im Süden der Wendeanlage der Straße "B" (in Ost-West-Richtung verlaufend)-Begrenzung des Plangeltungsbereiches zur Parzelle 26- sind die vorstehenden Anpflanzungen auf einen 1 m hohen und mindestens 2,50 m breiten Knickwall an der westlichen bzw. nördlichen Begrenzung des Anpflanzgebietes zu setzen.

5 Für die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes innerhalb des GEE-Gebietes mit den maximalen Firsthöhen von 34 und 35 m über NN sind Einfriedigungen nur an der Westseite der zu erstellenden Knickanpflanzungen zulässig. Dies gilt auch für das entsprechende Anpflanzgebiet im Süden der Wendeanlage der Erschließungsstraße "B" (in Ost-West-Richtung verlaufend). Hier sind Einfriedigungen nur an der Nordseite der zu pflanzenden Knicks zugelassen.

6 Die auf den Flurstücken 32/11 und 33/9 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Schallschutzpflanzung) nach § 9 (1) 25a BauGB sind als Lärmschutzpflanzungen zu Gunsten der Bebauung südlich des Gewerbegebietes mit dicht-, rasch- und hochwachsenden (Wuchshöhe über 3 m) standortgerechten Bäumen und Sträuchern, die dem Landschaftscharakter entsprechen (Arten der Eichen-Hainbuchen-Knick-Pflanzenreihe), zu bepflanzen und nach § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten.

7 Vorhandene Anpflanzungen auf der nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauernd zu erhalten. Abgängige oder lückenhafte Anpflanzungen sind zu ergänzen.

8 Einfriedigungen sind, soweit sie außerhalb von Sichtflächen errichtet werden sollen, in den "Vorgartenbereichen" (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie straßenseitiger Baugrenze) bis zu einer Höhe von 1,00 m über OKT., sonst bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

9 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten (z. B. Diskotheken, Tanzpaläste, Bars, Trödelmärkte), geruchsbelästigende Betriebe sowie Betriebe gemäß § 2 der 4. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz nach dem Stand vom 24.07.1985 unzulässig. Gleiches gilt für Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel, Textilien, Bekleidung und Haushaltsartikel.

10 Für das nördlich und westlich des Willinghuser Weges festgesetzte Gewerbegebiet (GEE -Flurstücke 33/9, 32/11- wird zur notwendigen Beschränkung der Emissionen ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 55 dB(A)m<sup>2</sup> tags und 40 dB(A)m<sup>2</sup> nachts festgesetzt ( § 1 Abs. 4 BauNVO).

11 In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltenen Flächen) sind Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO, Einfriedigungen, Hecken und sonstige Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Fahrbahnoberkante des zugehörigen Straßenabschnittes zulässig.

12 Festgesetzte Flächen zum Parken von Fahrzeugen dürfen für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

I HINWEIS :

Für Bauten, die innerhalb der Flächen für die Sicherheitsabstände zu Hochspannungsleitungen errichtet werden sollen, sind besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Zwecks Festsetzung dieser Vorkehrungen und Maßnahmen ist der Energieträger (Preußen-Elektra) während des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

II HINWEIS :

Auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde ("Satzung der Gemeinde Oststeinbek zum Schutz des Baumbestandes" vom 2. 11. 1967) wird hingewiesen.

23. 11. 1967

Anzeigeverfahren

durchgeführt

gemäß Verfügung

62/22-62. 053 (22)

vom 23. 12. 1968

Bad Oldesloe, den 23. 12. 68

DER LANDRAT

des Kreises Stormarn

Bauaufsichts- und Planungsamt

Plangenehmigungsbehörde

*J. M. B.*  
(Dr. Becker-Bird)  
Landrat



# ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

## I. FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 ( 1 ) 1 BauG



eingeschränktes Gewerbegebiet (gem. § 8 i.V. mit § 1 Abs. 4 + 9 BauNVO)  
 Grundflächenzahl  
 Geschossflächenzahl

BAUWEISE / BAUGRENZEN

§ 9 ( 1 ) 2 BauG



abweichende Bauweise  
 Baugrenze



FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG § 9 ( 1 ) 10 BauG  
 von der Bebauung freizuhaltende Flächen



Sichtflächen



VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 ( 1 ) 11 BauG



Straßenverkehrsflächen



Flächen für das Parken von Fahrzeugen  
 Straßenbegrenzungslinie



FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN  
 Führung oberirdischer Versorgungsleitungen

§ 9 ( 1 ) 13 BauG



FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

§ 9 ( 1 ) 14 BauG



Regenrückhaltebecken



ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 ( 1 ) 15 BauG



öffentliche Grünflächen (Parkanlage)



private Grünfläche



WASSERFLÄCHEN

§ 9 ( 1 ) 16 BauG



Wasserflächen



FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

§ 9 ( 1 ) 17 BauG



wall



FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

§ 9 ( 1 ) 18 BauG



MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 ( 1 ) 20 BauG



DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN § 9 ( 1 ) 21 BauG



Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen



FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DIE BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 ( 1 ) 25a BauG



Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 ( 1 ) 25b BauG



ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (Höhenfestsetzung) § 16 ( 5 ) BauNVO



ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (Grünflächen) § 16 ( 5 ) BauNVO



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 DER GEMEINDE OSTSTEINBEK § 9 ( 7 ) BauGB



FESTSETZUNGEN DER HÖHENLAGE § 9 ( 2 ) BauGB  
 Firsthöhe (als Höchstgrenze)

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



vorhandene Flurstücksgrenzen



künftig entfallende Flurstücksgrenzen



Flurstücksbezeichnung



Böschung



Höhenschichtlinien



Höhenpunkte



Bemaßung



Sichtfläche

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHEN

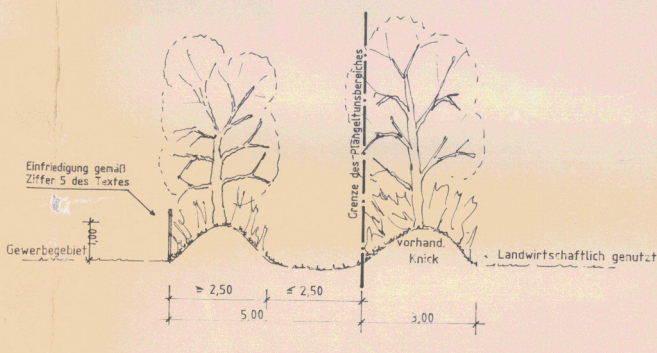


Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen erforderlich sind (Sicherheitsabstände zu Hochspannungsleitungen) nach § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

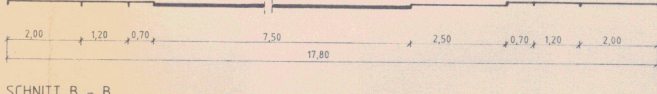
## QUERSCHNITTE / STRASSENPROFILE

Maßstab = 1 : 100

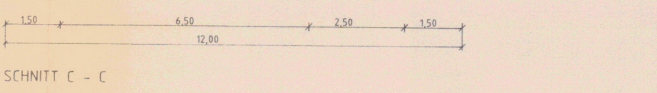
QUERSCHNITT X - Y  
 (Gestaltung nach Ziffer 4 b des Textes)



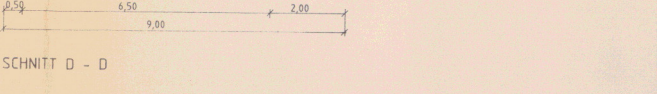
SCHNITT A - A



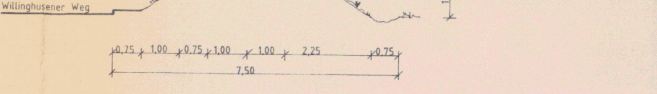
SCHNITT B - B



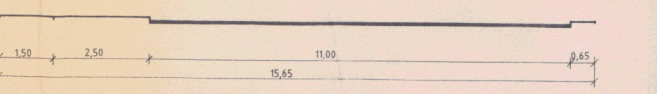
SCHNITT C - C



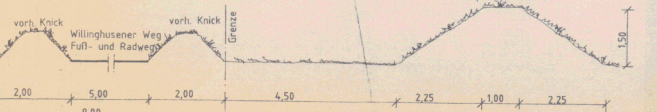
SCHNITT D - D



SCHNITT E - E



SCHNITT F - F



# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

## über den Bebauungsplan Nr. 22

### ERWEITERUNG DES GWERBEGEBIETES

GEBIET : Nördlich Willinghusener Weg, südlich Meessen, westlich verlängerter Barsbüttler Weg, südlich Weg am Hegengraben, östlich Gewerbering.



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), sowie § 82 der Landesbauordnung (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.09.1988 und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Stormarn und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.02.1985. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 25.02.1985 erfolgt.

Oststeinbek, den 31. 10. 1988



*[Signature]*  
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.09.1988 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oststeinbek, den 31. 10. 1988



*[Signature]*  
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG 1976/1979 ist am 01.03.-29.03.85 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.09.1988 ist nach § 2a Abs. 4 Nr. 2 BBauG 1976/1979 von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Oststeinbek, den 31. 10. 1988



*[Signature]*  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.09.1988 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.09.1988 gebilligt.

Oststeinbek, den 31. 10. 1988



*[Signature]*  
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.02.85/29.04.88 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oststeinbek, den 31. 10. 1988



*[Signature]*  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 11.10.88 dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden.

Dieser hat mit Verfügung vom 23.12.88 Az. : 62.127-62.053/22 erklärt, daß  
- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,  
~~die geltend gemachten Rechtsverstoße behoben worden sind.~~ Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Oststeinbek, den 12.1.89



*[Signature]*  
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 08.07.85 / 25.04.88 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Oststeinbek, den 31. 10. 1988



*[Signature]*  
Bürgermeister

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

Oststeinbek, den 12.1.89



*[Signature]*  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.08.85 bis 23.09.85 + 17.05.88 bis 28.06.88 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 09.08.85 / 06.05.88 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.  
\* und § 2a (6) BBauG

Oststeinbek, den 31. 10. 1988



*[Signature]*  
Bürgermeister

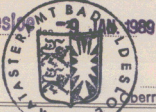
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.1.1989 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 12.1.1989 in Kraft getreten.

Oststeinbek, den 12.1.1989



*[Signature]*  
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 1.8. NOV. 1988 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.



*[Signature]*  
berreg. Vermessungsrat

Bad Oldesloe, den 20. JAN. 1989