

# **SATZUNG**

## **DER GEMEINDE OSTSTEINBEK**



**KREIS STORMARN**

### **ÜBER DIE**

# **2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

### **DES**

# **BEBAUUNGSPLANES NR. 25**

für das im Ortsteil Havighorst gelegene Gebiet westlich der 'Dorfstraße', nördlich der Bebauung 'Dorfstraße 20', östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen und südlich der Bebauung 'Dorfstraße 24'

# TEXT (TEIL B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

### 01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen 'Feuerwehr' und 'Bauhof' sind zulässig:

- bauliche Anlagen und Einrichtungen für Zwecke der Feuerwehr,
- bauliche Anlagen und Einrichtungen für Zwecke des Bauhofs,
- Räume für die Verwaltung von Feuerwehr und Bauhof,
- Stellplätze, Garagen, Lager- und Bewegungsflächen für Feuerwehr und Bauhof.

### 02. Zulässigkeit baulicher Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bis zum Bau des Bauhofes ist das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf dem Feuerwehrgrundstück einer offenen Regenrückhaltung auf den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen für Ver- und Entsorgung auf dem zukünftigen Bauhofgrundstück zuzuführen und von dort gedrosselt in den Hollgraben zu leiten. Mit dem Bau des Bauhofes hat dann die Rückhaltung des gesamten anfallenden Oberflächenwassers mittels einer unterirdischen Rückhalteeinrichtung zu erfolgen.

### 03. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 Abs. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

### 04. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

a) Bezugspunkte für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) auf der Gemeinbedarfsfläche sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkte (HBP).

b) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) um max. 2,00 m überschreiten.

### 05. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

### 06. Sichtflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von Sichthindernissen und jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Bäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

### 07. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, § 14 BauNVO)

a) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Eine Aufständigung auf den Dachflächen ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) aber nicht überschreiten. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

b) Es sind nur nicht störende Winderzeugungsanlagen ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Plangebietsgrenze hinaus zulässig. Klassisch rotierende Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

### 08. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

a) Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger). Eine direkte Beleuchtung der randlichen Gehölze ist unzulässig.

b) Die Stellplätze der privaten Pkws der Feuerwehrkameraden und der Bauhofmitarbeiter sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

### 09. Leitungsrechte (L)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Leitungsrechten (L) sind festgesetzt zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Die mit dem Leitungsrecht (L) belasteten Flächen dürfen nicht mit hochwachsenden Bäumen bepflanzt werden.

### 10. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

a) Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und freiwachsend zu entwickeln. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung Kap. 5.11.4). Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

b) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## B. Hinweise

### 01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## - Fortsetzung Text (Teil B) -

### 02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

### 03. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufelddräumung nur außerhalb der gesetzlichen Sperrfrist in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Umwelt einzuholen.

### 04. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Ausgleich, insgesamt 282 m Knick-Neuanlage, für die Endwidmung von insgesamt 282 m langen Knickabschnitten (82 m + 200 m) wird den Knick-Konten Hemdingen, Kreis Pinneberg, Az. 26KOM.2021-19 (207 m) und Norstedt, Kreis Nordfriesland, Az. 67.30.3-2/23 (75 m) der ecodots GmbH zugeordnet.

Die erforderlichen 7.526 m<sup>2</sup>, die als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden erforderlich sind, werden der Sammelausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 30 B zugeordnet.

### 05. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

### 06. Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn darüber in Kenntnis zu setzen.

### 07. Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können. Im Baugenehmigungsverfahren ist dafür Sorge zu tragen, dass Aufenthalts- und Büroräume so angeordnet werden, dass die 20 % Jahresgeruchsstunden gemäß Immissionsschutz-Stellungnahme nicht überschritten werden.

### 08. Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021 -

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 19 BauNVO)



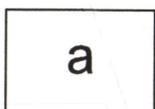
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 20 BauNVO)



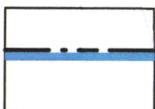
Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß  
über Bezugspunkt  
Gebäudehöhe z.B. GH 11,0 m

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

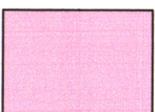


Abweichende Bauweise  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)



Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

### 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung, mit Gütern und Dienstleistungen öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für Gemeinbedarf  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
Zweckbestimmung:



Feuerwehr



Öffentliche Verwaltung, hier: Bauhof

### 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



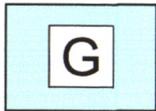
Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Ein-/Ausfahrtsbereich  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

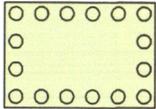
**- Fortsetzung Zeichenerklärung -**

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

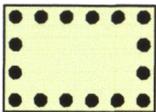


Wasserflächen  
Zweckbestimmung: Graben

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

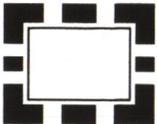


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung hier: Hecke anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

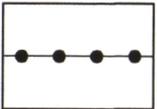


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

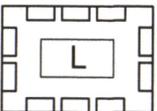
15. Sonstige Planzeichen



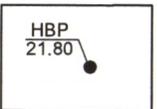
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mit Leitungsrecht Ver- und Entsorger zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsberechtigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

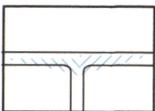


Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN (§§ 16 Abs. 2 + 3 und 18 BauNVO)

**II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**



Bäume außerhalb des Geltungsbereiches



Sichtdreieck nach Richtlinie RAST 06, Ziffer 6.3.9.3 (schraffierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)

**III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

$\frac{82}{2}$

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Fläche für Ver- und Entsorgung, s. TTB Nr. 02  
Umgrenzung eines Regenrückhaltebeckens

**IV. NUTZUNGSSCHABLONE**

Fläche für Gemeinbedarf	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Gebäudehöhe über Bezugspunkt

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.03.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 07.04.2022 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 20.12.2023 bis 31.01.2024 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 06.12.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 01.07.2024 den Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
5. Die Veröffentlichung des Entwurfs im Internet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 und die Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2024 bis 16.08.2024. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet bestand folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit: Der Entwurf und die Begründung lagen während der oben angegebenen Veröffentlichungsfrist in der Gemeindeverwaltung im Rathaus der Gemeinde Oststeinbek während der Dienststunden öffentlich aus. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.07.2024 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung wurde unter <https://www.oststeinbek.de/buergerservice-politik/bekanntmachungen-wahlen/amtliche-bekanntmachungen> und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen Unterlagen wurden unter <https://www.oststeinbek.de/unsere-gemeinde/bauen-planen/bauleitplanverfahren> ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Oststeinbek, den 08.01.2025



Siegel

Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 10.10.2024, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 28.10.2024



Siegel

Öffentl.- best. Vermessungsingenieur

## - Fortsetzung Verfahrensvermerke -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.10.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 07.10.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Oststeinbek, den 08.01.2025



Siegel

Bürgermeister

- 
10. Die Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Oststeinbek, den 08.01.2025



Siegel

Bürgermeister

- 
11. Der Beschluss über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25 durch die Gemeindevertretung Oststeinbek sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.01.2025 durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht 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 17.01.2025 in Kraft getreten.

Oststeinbek, den 20.01.2025



Siegel

Bürgermeister