

# TEXT (TEIL B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO, LBO Schl.-H.)

### 01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- a) Das gemäß § 5 BauNVO festgesetzte Dorfgebiet (MD) dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe, der Versorgung der Bewohner dienenden Handwerksbetriebe und dem Wohnen.
- aa) Innerhalb des Dorfgebietes sind genehmigungspflichtige Gewerbebetriebe i. S. d. §§ 33 a (Schaustellungen von Personen) und 33 i (Spielhallen und ähnliche Unternehmen) der Gewerbeordnung ausgeschlossen.  
(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- bb) Die Ausnahme unter § 5 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- cc) Innerhalb des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 2, 3, 5, 7 und 9 aufgeführten Nutzungen (Kleinsiedlungen, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen) unzulässig.  
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- b) Das gemäß § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

### 02. Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl

(§ 19 Abs. 3 Satz 2, § 16 BauNVO)

Für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die gesamte Grundstücksfläche, soweit sie sich innerhalb des Plangebietes befindet, maßgeblich.

### 03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,50 m von Baugrenzen ist zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (z. B. Erker, Treppenhäuser etc.) oder Vordächer bedingt ist.

### 04. Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Entlang öffentlicher Straßen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig.

### 05. Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Dorfgebietes (MD) hat die Mindestgröße für Baugrundstücke 800 m<sup>2</sup> zu betragen. Flächen innerhalb des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

### 06. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### 07. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Gebäudehöhe darf die in der Planzeichnung über NN festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen und Blitzableiter.

### 08. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich entsprechend der Tabelle zu realisieren.

Tabelle:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile erfr' w, res in dB(A)	
		Wohnräume	Büro Räume
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

- b) Passive Schallschutzmaßnahmen für Gebäude innerhalb der Baugrenzen sind daher für folgende Bereiche festgesetzt:

Bereich 1: zwischen Plangrenze Nord und Am Königsberger Platz

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Abstand der Lärmpegelbereiche von der Straßenmitte für straßenzugewandte Fronten	Seitenfronten
III	von 19 bis 36 m	von 14 bis 27 m
IV	bis 19 m	bis 14 m

Bereich 2: zwischen Am Königsberger Platz und Plangrenze West

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Abstand der Lärmpegelbereiche von der Straßenmitte für straßenzugewandte Fronten	Seitenfronten
III	bis 22 m	bis 17 m

- c) Zum Schutz der Nachtruhe sind dort, wo der nächtliche Beurteilungspegel überschritten wird und sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schalldämmte Lüftungen vorzusehen:

Bereich 1:

Straßenzugewandte Fronten: bis 55 m von der Straßenmitte  
Seitenfronten: bis 48 m von der Straßenmitte

Bereich 2:

Straßenzugewandte Fronten: bis 42 m von der Straßenmitte  
Seitenfronten: bis 32 m von der Straßenmitte

- d) Die Außenwohnbereiche im Bereich der straßenzugewandeten Fronten bzw. der Seitenfronten von neuer Bebauung in der ersten Baureihe sind im Bereich 1 bis zu einem Abstand von 13 m und im Bereich 2 von 14 m von der Straßenmitte unzulässig. Wintergärten sind jedoch zulässig.

- e) Innerhalb der mit „Geruchsimmissionen aus der Rindviehhaltung“ gekennzeichneten Fläche ist nur landwirtschaftliche Nutzung mit dazugehörigen Betriebsgebäuden zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Der Bewuchs auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen ist dauernd zu unterhalten. Bei notwendigen Ergänzungspflanzungen sind Gehölze dem Bestand entsprechend anzupflanzen.

- b) Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Am Steinbeker Hof dürfen einmal je Baugrundstück für notwendige Grundstückszufahrten in einer Breite von max. 4 m unterbrochen werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Als Ausgleich für zulässige Knickdurchbrüche und die Beeinträchtigung der ökologischen Funktion durch die heranrückende Bebauung ist die Herstellung von 131 m Knick-Neuanlage innerhalb des Geltungsbereiches anteilig festgesetzt (Gemarkung Havighorst, Flur 1, Flurstücke 81/6 und 81/11). Erforderliche Unterbrechungen für Zufahrten sind an geeigneter Stelle vorzusehen.
- b) Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden anteilig 6.086 m<sup>2</sup> Fläche innerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet (Gemarkung Havighorst, Flur 1, Flurstücke 81/6 und 81/11). Die Gesamtfläche ist entsprechend der Zweckbestimmung als Streuobstwiese zu entwickeln. In einem Abstand von mindestens 10 m (kein Raster!) sind Obstbäume (alte schleswig-holsteinische Landsorten) anzupflanzen, Mindestpflanzgröße Halbstamm/Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm. Die Grünlandfläche ist extensiv zu pflegen, d. h. ein- bis zweimalige Mahd/Jahr.

### 11. Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für Teile des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Dorfgebietes wird nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, dass - zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt - die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen, der Genehmigung durch die Gemeinde bedürfen.

### 12. Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zulässig sind nur Bepflanzungen bis max. 70 cm über Fahrhahnniveau.

## B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO Schl.-H.)

### 01. Dachflächen

Begrünte Dächer sind - unabhängig von ihrer Dachneigung - in allen Baugebieten zulässig.

### 02. Fassaden

Fassadenbegrünungen sind in allen Baugebieten zulässig.

### 03. Solaranlagen

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind unzulässig.

### 04. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Gesamtwerbefläche pro Grundstück darf 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind unzulässig.

# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

PLANZEICHEN                      ERLÄUTERUNGEN                      RECHTSGRUNDLAGE

## I) FESTSETZUNGEN:

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO § 4 BauNVO
	DORFGEBIET	§ 5 BauNVO
	EINGESCHRÄNKTE DORFGEBIET	§ 5 i.V.m. § 1 (5) BauNVO

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO § 19 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ALS HÖCHSTMASS	
FH 34,0 m	HÖHE BAULICHER ANLAGE IN METER ÜBER EINEM BEZUGSPUNKT MAXIMALE FIRSHÖHE (FH), Z.B. 36,0 METER ÜBER NN	

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
	OFFENE BAUWEISE	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 Abs. 3 BauNVO

### VERKEHRSFLÄCHEN

	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGLEITGRÜN	

### FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSERBESITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

	FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSERBESITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
--	--	--

### ZWECKBESTIMMUNG:

	ELEKTRIZITÄT	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN STANDORT FÜR MÜLLGEFÄSSE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

### HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

	OBERIRDISCH	§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
--	-------------	--------------------------------------

### GRÜNFLÄCHEN

	GRÜNFLÄCHEN PRIVAT	§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
--	--------------------	--------------------------------------

### FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	§ 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
--	--------------------------------	--------------------------------------

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
--	---	---------------------------------------

	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 b) und Abs. 6 BauGB
--	---	--

	ERHALTUNG VON BÄUMEN	
--	----------------------	--

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB
--	--	--

### REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ

	FLÄCHE FÜR DIE ERHALTUNG DER STÄDTEBAULICHEN EIGENART DES GEBIETES AUFGRUND SEINER STÄDTEBAULICHEN GESTALT	§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB § 172 Abs. 1 BauGB
--	---	--

### SONSTIGE PLANZEICHEN

	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
	GRENZE DER LÄRMPEGELBEREICHE (LPB) III UND IV	

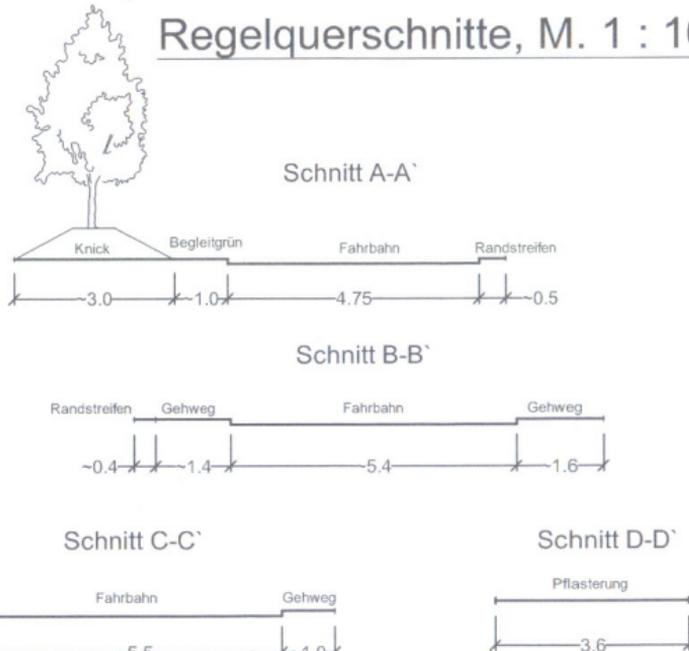
## II) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

	FLURGRENZE	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
	KÜNFTIG ENTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN ALS HAUPTGEBÄUDE	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN ALS NEBENGEBÄUDE	
	EINFACHES KULTURDENKMAL	
	KÜNFTIGE FLURSTÜCKSGRENZE (VORSCHLAG)	
	HÖHENSCHICHTLINIEN	
	VORHANDENE GELÄNDEHÖHE ÜBER NN	
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SICHTDREIECK)	
	BÖSCHUNG	
	GERUCHSIMMISSIONEN AUS DER RINDVIEHHALTUNG	

## NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Firsthöhe 34,0 m über NN	Bauweise
Zulässige Hausform	-

## Regelquerschnitte, M. 1 : 100

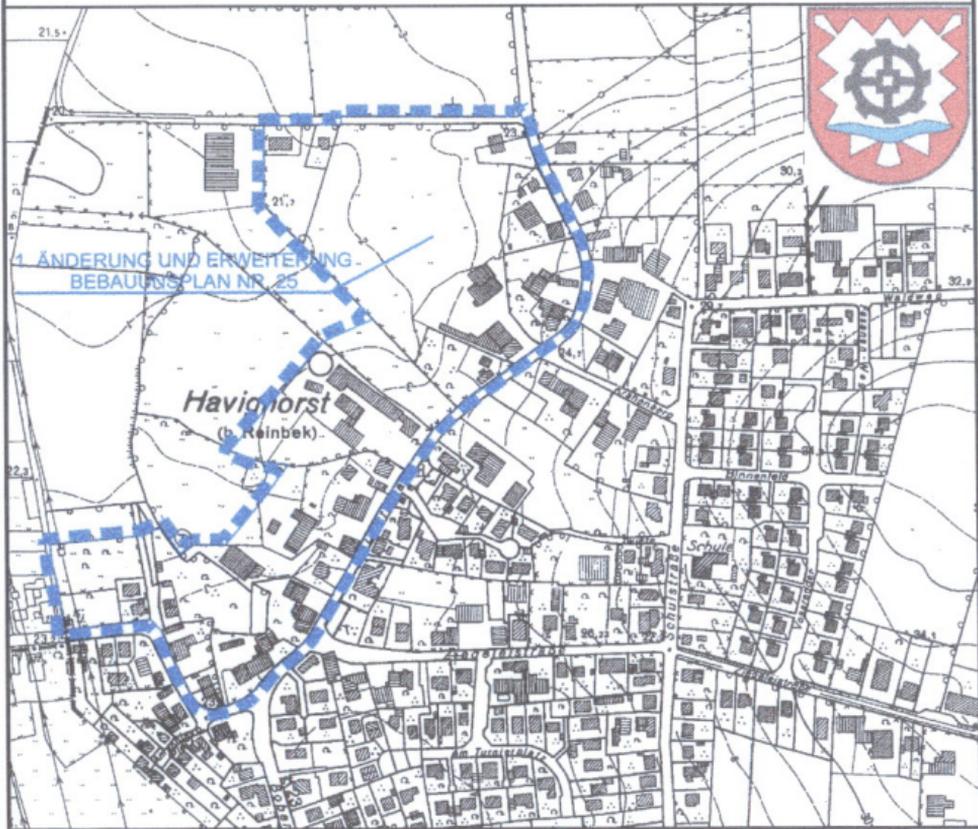


# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSTEINBEK ÜBER DIE

## 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 25 ORTSTEIL HAVIGHORST

Gebiet nördlich und westlich der Dorfstraße, östlich der Landesgrenze zu Hamburg und südlich der Straße Am Steinbeker Hof

### ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5.000



AUSGEARBEITET VON:

GESELLSCHAFT FÜR BAULEIT- UND ERSCHLISSUNGSPLANUNG MBH  
**GWBPLAN** HAUPTSTRASSE 1 A, 22962 SIEK  
Tel.: (04107) 85 16 07 - Fax: (04107) 85 16 09  
www.gwbplan.de, e-mail: GWBPLAN@aol.com

Aufgrund der §§ 10 und 172 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Oststeinbek vom 26.04.2004 die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25 für das Gebiet nördlich und westlich der Dorfstraße, östlich der Landesgrenze zu Hamburg und südlich der Straße "Am Steinbeker Hof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Oststeinbek vom 16.12.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 27.06.2003 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.07.2003 bis 07.08.2003 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 12.02.2004 den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.03.2004 bis zum 01.04.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.02.2004 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Oststeinbek, den **23. NOV. 2004**



*[Signature]*  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am **27. OKT. 2004** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den **1. NOV. 2004**



*[Signature]*  
Katasteramt

**Heinz Hubert Deters**

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.04.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.04.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Oststeinbek, den **23. NOV. 2004**



*[Signature]*  
Bürgermeister

9. Die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Oststeinbek, den **23. NOV. 2004**



*[Signature]*  
Bürgermeister

10. Der Beschluss über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25 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 **25. NOV. 2004** 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 **26. NOV. 2004** in Kraft getreten.

Oststeinbek, den **26. NOV. 2004**



*[Signature]*  
Bürgermeister