

# TEIL B - TEXT -

- 1 Erhaltungsgebote nach § 9 ( 1 ) 25b BauGB
- 1.1 ~~Grübungen im Wurzelbereich von Bäumen bleiben ausgeschlossen. Ausnahmen und Befreiungen von diesem Verbot sind schriftlich unter Beifügung von Unterlagen (Lageplan, Foto) und Angaben über Baumart, Stammumfang, Kronendurchmesser bei der Gemeinde Oststeinbek zu beantragen und zu begründen. Auf die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oststeinbek vom 18.12.1985 wird insoweit hingewiesen.~~
- 1.2 Für als Erhaltungsgebot festgesetzte Einzelbäume sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 2 Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Dorfgebiete (MD) wird nach § 172 ( 1 ) 1 BauGB (Erhaltung baulicher Anlagen) festgesetzt, daß aus Gründen der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes und aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, der Umbau oder die Änderung baulicher Anlagen sowie Neubauten der besonderen Genehmigung bedürfen.
- 2.1 Innerhalb des "eingeschränkten Dorfgebietes" (MDe) wird im Rahmen der Gliederung der Arten der Nutzung innerhalb des Baugebietes gem. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude ( § 5 ( 2 ) 1 BauNVO) sowie die nach § 5 Abs. 2 Ziffern 2, 3, 5, 6, 7 und 9 zulässigen baulichen Anlagen unzulässig sind.
- 2.2 Die Ausnahmen entsprechend § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht Gegenstand der Satzung.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB wird festgesetzt, daß aus besonderen städtebaulichen Gründen und zur Erhaltung der vorhandenen baulichen und sozialen Strukturen des Gebietes die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit 2 pro Gebäude und Grundstück begrenzt wird.



4  
FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE  
DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

Fenster von Schlafräumen sind - bezogen auf die K 100 - zu Gebäudeseitenfronten bzw. zu straßenabgewandten Gebäudefronten hin zu orientieren.

Bei Außenwänden, Decken, Dächern und Dachschrägen sowie bei Fenstern von Aufenthaltsräumen im Sinne von § 44 Abs. 1 und 2 der LBO sind die in der jeweils gültigen DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, erforderlichen Schalldämm-Maße für Außenbauteile einzuhalten.

Werden Fenster von Schlafräumen im Bereich von Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, dann sind sie mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen, deren Schalldämm-Maß dem der Fenster entspricht.

Mindestwerte für Luftschalldämmung von Außenbauteilen  
erf  $R'_{w}$ , res in dB

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

# ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

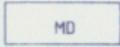
ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

## I. FESTSETZUNGEN

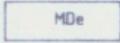
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB



Dorfgebiete

§ 5 BauNVO



eingeschränkte Dorfgebiete

§ 5 i.V. mit § 1 (5) BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

§ 20 (1) BauNVO



Grundflächenzahl / Geschosflächenzahl

§ 19 (1) BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN

§ 9 (1) 2 BauGB

o

offene Bauweise

§ 22 (1) BauNVO



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 22 (2) BauNVO

Baugrenzen

§ 23 (1) BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



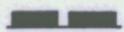
Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN MIT DER BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 (1) 25b BauGB



zu erhaltende Einzelbäume



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25 DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

§ 9 (7) BauGB

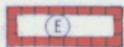


ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

§ 16 (5) BauNVO

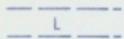


Abgrenzung sonst. unterschiedlicher Nutzung (Gliederung der Art der baulichen Nutzung)



FLÄCHE FÜR DIE ERHALTUNG DER STÄDTEBAULICHEN EIGENART DES GEBIETES AUFGRUND SEINER STÄDTEBAULICHEN GESTALT

§ 172 (1) 1 BauGB



L = Leitungsrecht

§ 9 (1) 21 BauGB

FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

§ 9 (1) 24 BauGB



Flächen für besondere Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutz)

## II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



künftig entfallender Einzelbaum



vorhandene Flurstücksgrenzen



künftig entfallene Flurstücksgrenzen

82  
2

Flurstücksbezeichnung



einfaches Kulturdenkmal



Bemaßung



vorhandene bauliche Anlagen

**SATZUNG DER GEMEINDE OSTSTEINBEK**  
über den Bebauungsplan Nr. 25

**GEBIET: westlich Dorfstraße zwischen Kreuzungsbereich  
Boberger Straße / Dorfstraße im Westen und  
Krähenberg / Dorfstraße im Norden  
- Ortsteil Havighorst -**



Aufgrund der §§ 10 und 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.6.1993 nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 für das obengenannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.3.1989. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 20.3.1989 erfolgt.

Oststeinbek, den 25.8.93

  
Bürgermeister



Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.6.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oststeinbek, den 25.8.93

  
Bürgermeister



Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ~~vom 26.2.-26.3.90~~ durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.8.93 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Oststeinbek, den 25.8.93

  
Bürgermeister



Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.6.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.6.1993 gebilligt.

Oststeinbek, den 25.8.93

  
Bürgermeister



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

\* 26.2.1990, 22.10.1990 und 24.12.1991

Oststeinbek, den 25.8.93

  
Bürgermeister



Der Bebauungsplan ist nach §11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 25.8.1993 dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 22.11.1993 Az. 60/22-62.053 (25) erklärt, daß - er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

~~gilt nicht~~  
~~Gleichzeitig sind die Erläuterungen~~  
~~entwurfswendig~~



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

Oststeinbek, den 25.8.93

\* 24.9.1990  
9.12.1991  
14.12.1992

  
Bürgermeister



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

Oststeinbek, den 2.12.93

  
Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom \* bis zum \* 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 \*\* in der Berge-dorfer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

\* 22.10-26.11.1990  
8.1-7.2.1992  
15.1-15.2.1993

Oststeinbek, den 25.8.93

\*\* 5.10.1990  
30.12.1991  
2.1.1993

  
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 7.12.1993 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 3.12.1993 in Kraft getreten.



Der katastermäßige Bestand am 28.07.1993 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Linbeck den 28.7.1993

  
Dipl.-Ing. Jörg Kummer  
Öffentl. best. Vermessungs-Inspektor  
2480 Linbeck

Oststeinbek, den 13.12.93

  
Bürgermeister