

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSTEINBEK
- KREIS STORMARN -
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 B
„EICHREDDER“

FÜR DAS GEBIET :

SÜDLICH DER MÖLLNER LANDSTRASSE (L 94)
WESTLICH DER WOHNBEBAUUNG EICHREDDER UND
DEM VERBINDUNGSWEG EICHREDDER UND AM EICH,
NÖRDLICH DER GLINDER AU,
ÖSTLICH DER LANDESGRENZE ZU HAMBURG

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- 1.1 In den Mischgebieten (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungstätten - unzulässig.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

- 2.1 Die zu den Verkehrsflächen liegenden Baugrenzen dürfen für untergeordnete Bauteile, wie Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,00 m überschritten werden.
- 2.2 Baugrenzen dürfen ausnahmsweise, jedoch nicht zu den Verkehrsflächen, von Kellerersatzräumen und Fahrradunterständen bis maximal 3,0 m Tiefe und einer Fläche von 9 m² sowie von Wintergärten, die allseitig einschließlich Dach aus Glas hergestellt sein müssen, bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Fläche von 20 m² überschritten werden.
- 2.3 In den Teilgebieten WR 1a und WR 1b, geplante Grundstücke (25) + (26) ist bei Erwerb beider Flächen als ein Grundstück eine Bebauung in Grundstücksmitte ausnahmsweise zulässig mit einer GR max. von dann 200 m². Hierfür ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen der nebeneinander liegenden überbaubaren Flächen als Ausnahme zulässig.

3. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max. bzw. GRZ) darf in allen Teilgebieten der allgemeinen und reinen Wohngebiete ausschließlich nur für Terrassen mit ggf. erforderlich werdenden Stützmauern oder Schallschirmen als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Wohnbaugrundstück um bis zu maximal 20 m² bzw. pro Doppelhaushälfte um bis zu maximal 15 m² überschritten werden.

4. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- 4.1 Für alle Grundstücke innerhalb der festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung und für die Mischgebiete darf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von 50% der festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche (GR max. bzw. GRZ) nicht überschritten werden.
- 4.2 In den Teilgebieten WA 3a, WA 3b und WR 1a mit südlicher bzw. westlicher Grundstückerschließung beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 100 m².
- 4.3 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (gfl-Rechte) sind nicht auf die festgesetzten Grundflächen für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der jeweils zugeordneten Grundstücke anzurechnen.

5. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1 Freihaltezone zum Wald
Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen, 30 m Regelabstand zum Wald, sind geplante bauliche Anlagen jeglicher Art und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Die innerhalb des „Waldschutzstreifens“ ordnungsgemäß errichteten und genehmigten baulichen Anlagen genießen in Art und Umfang Bestandsschutz.
- 5.2 Freihaltezone zur Glinder Au
Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen, 50 m Gewässer- und Erholungsschutzstreifen, sind geplante bauliche Anlagen jeglicher Art und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Die innerhalb des „Gewässer- und Erholungsschutzstreifens“ ordnungsgemäß errichteten und genehmigten baulichen Anlagen genießen in Art und Umfang Bestandsschutz.

6. Stellplätze und Garagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Teilgebieten der allgemeinen Wohngebiete (WA 2 und WA 3) und der reinen Wohngebiete (WR 1 und WR2) mit einer festgesetzten Einzel- oder Doppelhausbebauung ist pro Wohnbaugrundstück nur eine Grundstückszufahrt zulässig.

7. Erschließung von Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grundstücke sind, soweit sie nicht durch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen sind, über die an das Baugrundstück unmittelbar angrenzende öffentliche Verkehrsfläche zu erschließen unter Zugrundelegen der bestehenden und im Bebauungsplan als „in Aussicht genommenen“ Grundstücksgrenzen.

8. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 8.1 In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- 8.2 In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Doppelhausbebauung sind maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

9. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 9.1 Bezugshöhe für die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) für die jeweiligen Teilgebiete festgesetzte maximale Firsthöhe ist die planzeichnerisch festgesetzte Bezugshöhe der mittlere Fahrbahnoberkante des jeweils angrenzenden öffentlichen bzw. privaten Straßenabschnittes.
- 9.2 Die jeweils festgesetzte maximale Firsthöhe darf maximal um 30 cm überschritten werden, sofern unter Ziffer 9.3a und 9.3b keine abweichende Festsetzung getroffen ist.
- 9.3 Von dem unter Ziffer 9.2 festgesetzten Höchstmaß darf für die nachfolgend aufgelisteten Grundstücke wie folgt abgewichen werden :
 - 9.3a Die maximale Firsthöhe darf für die geplanten Baugrundstücke 1, 5, 6, 18, 22 und 45 bis 54 aufgrund der Lage des Grundstücks zur geplanten Straße maximal um 50 cm überschritten werden.
 - 9.3b Die maximale Firsthöhe darf für die Baugrundstücke 16, 17, 21 und 25 aufgrund der Lage der Grundstücke zur geplanten Straße maximal um 80 cm überschritten werden.

10. Öffentliche Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Lage der planzeichnerisch festgesetzten Parkplätze kann aufgrund von notwendigen Grundstückszufahrten innerhalb des Erschließungs- und Gestaltungssystems einer „Spielstraße bzw. einer Tempo 30-Zone“ verschoben werden.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- 11.1 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden die innerhalb des Plangeltungsbereiches zur Verfügung stehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von insgesamt 16.527 m² den reinen und allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme der Teilgebiete WR 3, WR 4a und WR 4b, einschließlich der privaten Wohnwege mit LSW, den Verkehrsflächen und den Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung zugeordnet, wobei
 - die Teilflächen A 1, A 2 und A5 (teilweise) in einer Flächengröße von insgesamt 6.317 m² den Teilgebieten WA 2a+2b, WA 3a - 3e, WR 1a + 1c,
 - die Teilfläche A 3 in einer Flächengröße von 1.281 m² dem Teilgebiet WR 2,
 - die Teilfläche A 4 in einer Flächengröße von 5.770 m² den Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung und
 - die Teilfläche A 5 (teilweise) in einer Flächengröße von 3.159 m² den zusätzlichen Verkehrsflächen zugeordnet wird.

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 11.2 Die Ausgleichsflächen, Teilflächen A 1 bis A 5 sowie die Sammelausgleichsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind als Gras- und Krautfluren zu entwickeln, wobei
- die Flächen weitgehend der natürlichen Entwicklung zu überlassen sind und zur Vermeidung einer Verbuschung in 3-5 jährigem Turnus abschnittsweise zu mähen sind.
 - Zur Strukturierung sind auf rd. 5% bis 10% der jeweiligen Teilflächen Pflanzungen mit Gehölzen in Form von Gehölzinseln vorzunehmen.
 - Die Pflanzung größerer Einzelbäume ist außerhalb der Schutzbereiche der Freileitungen zulässig.
- Das Befahren mit Fahrzeugen des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes zum Zwecke der Unterhaltung der Glinder Au ist innerhalb der südlichen Sammelausgleichsfläche zulässig.
- 11.3 Die innerhalb des Plangeltungsbereiches als Teilfläche A 3 zudem zur Verfügung stehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Verwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben anderen Kompensationserfordernissen aufgrund anderer baulicher Eingriffe als Sammelausgleichsfläche vorbehalten
- 11.4 Innerhalb der südlichen Sammelausgleichsfläche sind Maßnahmen zur Ableitung des Niederschlagswassers mit Rückhaltefunktion, Verrieselung oder Verdunstung grundsätzlich möglich und zulässig.
Innerhalb der Ausgleichsfläche, Teilfläche A1, ist die Verlegung und Unterhaltung einer RW-Sammelleitung durch den Ver- und Entsorgungsbetrieb zulässig.
- 11.5 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten orts- und landschaftsbildprägenden Bäume sind Straßenbaumaßnahmen und sonstige Maßnahmen nur unter Berücksichtigung der DIN 18 920 zulässig.
- 11.6 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ sind in lockerer Anordnung (rd. 30% der Fläche unter gleichmäßiger Ausnutzung der Fläche) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Bepflanzungen sind 90% der Gehölze als Sträucher und 10% als Heister zu verwenden. Die Pflanzung größerer Einzelbäume ist zulässig. Alternativ sind Anpflanzungen von hochstämmigen Obstbäumen in 2-reihiger Anordnung in einem mittleren Raster von 8 x 8 m zulässig. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der Flächen sind extensiv zu pflegen. Die Anlage eines wassergebundenen Wanderweges auf der südlichen Teilfläche ist zulässig.
- 11.7 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in Verlängerung der Straße Am Eich ist als Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Pflege und Unterhaltung der vorhandenen Schmutzwasserleitung ist zulässig.
- 11.8 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, westlich dem geplanten Grundstück (1) ist die Anlage eines Geh- und Radweges mit einer Breite von max. 2,5 m zulässig.
- 11.9 Die Lärmschutzwand ist auf der der Bebauung, Teilgebiete WA 1b, WA 1e und WA 2a, zugewandten Seite zu begrünen. Hierzu ist im Mittel alle 2 m eine Rank- oder Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 11.10 Die Regenrückhalte- und Regenklärbecken sind landschaftsgerecht zu modellieren und mit vegetationsfähigen Böschungen zu versehen und unter Berücksichtigung der Funktion der Becken extensiv zu pflegen. Ferner sind auf den nicht durch die Becken in Anspruch genommenen Flächen Gehölzanpflanzungen zur Strukturierung und Einbindung in das Landschaftsbild vorzunehmen.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 12.1 Zum Schutz der innerhalb des Plangebiets vorhandenen und geplanten schützenswerten Nutzungen gegenüber dem Betriebslärm der Tankstelle, Teilgebiet MI 1b, sind
- aktive Schallschutzmaßnahmen an der Betriebsgrundstücksgrenze mit einer Abschirmhöhe von 3,5 m, bezogen auf die Betriebsgrundstücksfläche, herzustellen und dauerhaft zu erhalten,
 - Die straßenzugewandte Front des Schallschirmes ist hochabsorbierend im Sinne der ZTV-Lsw 88 auszubilden. Das Schallabsorptionsmaß muss mindestens $\Delta L_{A, \alpha, Str} = 8$ dB betragen, sofern im Baugenehmigungsverfahren nicht einer anderer Nachweis geführt werden kann.
 - in den Teilgebieten WA 1a, WA 1b, und WA 2a nur eingeschossige Wohngebäude, wobei das Dachgeschoss nicht für Wohnzwecke genutzt werden darf, zulässig und
 - in den Teilgebieten WA 1b und WA 1c bauliche Erweiterungen nur zur Tankstellen abgewandten Seite zulässig, sofern der Nachweis erbracht werden kann, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden können.
- 12.2 Zum Schutz der innerhalb des Plangebiets vorhandenen und geplanten schützenswerten Nutzungen sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. m. § 15 BauNVO Büro- und Verwaltungsgebäude und sonstige Wohnungen zulässig. Andere Nutzungen gemäß § 6 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Der ausnahmsweisen Zulässigkeit steht insbesondere dann nichts entgegen, wenn von der Nutzung und ihren Nebenanlagen keine Belästigung oder Störung ausgeht. Eine Belästigung oder Störung liegt insbesondere dann vor, wenn schützenswerte Nutzungen in der Nachbarschaft einem Schallimmissionspegel ausgesetzt sind, der über den Grenzwerten der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) liegt.
- 12.3 Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen, und Schlaf- und Kinderzimmer sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten gegenüber der „Möllner Landstraße“ (L 94) zu vom Straßenverkehrslärm abgewandten Seiten zu orientieren. Dies gilt in gleicher Weise für die Außenbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien). Wenn dies nicht möglich ist, sind ersatzweise die unter Ziffer 12.5 und 12.6 festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.
- 12.4 Aussenwohnbereiche (z.B. Terrassen) sind für die 1. bis 3. Bautiefe (gegenüber der L 94) auf der Südseite der Häuser vorzusehen. Ist dies nicht möglich, sind für die West- bzw. Ostseiten der hausnahen Aussenwohnbereiche Schallschirme mit einer Abschirmhöhe von mindestens 2,0 m vorzusehen. Als Schallschirme können auch Nebenanlagen dienen.
- 12.5 Schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer - entsprechend nächtlichen Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) - sind innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.
- 12.6 Passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen der Lärmpegelbereiche V bis III nach DIN 41 09 sind innerhalb der hierfür nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen vorzusehen.
Für alle anderen Gebäudefronten gelten die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich II. Die Anforderungen an den Lärmpegelbereich II sind bereits durch die Anforderungen an die Wärmedämmung erfüllt.
Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz :

Tabelle 1 : Schalldämmmaße für Wohnräume

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Aussenlärmpegel L_A [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $erR_{w, res}$	
		Wohnräume	Büroräume ²⁾
V	71 - 75	45	40
IV	66 - 70	40	35
III	61 - 65	35	30
II	56 - 60	30	30

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Aussenbauteils (Wände, Fenster und Lüftungen zusammen)

2) An Aussenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- 12.7 Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien DIN 4109 nachzuweisen. Da für die Festsetzungen der Übersichtlichkeit wegen Vereinbarungen vorgenommen wurden, ist im Rahmen der Nachweise für den passiven Schallschutz mit einer ergänzenden Ermittlung der Lärmbelastungen eine Absenkung der Anforderungen zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Nebenanlagen

In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in dem seitlichen Grenzabstand (Bauwich) mit Flachdächern und mit flach geneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 25° und innerhalb der überbaubaren Flächen ausserhalb des seitlichen Grenzabstandes (Bauwich) bei einer Dachneigung bis maximal 45° zulässig.

2. Dächer und Dachneigung

- 2.1 In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Dächer der Hauptgebäude als Flachdächer und als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 20° nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile.
- 2.2 Häuser mit Gründach sind in den reinen und allgemeinen Wohngebieten zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 10° bis 20° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.

HINWEIS

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 90 Abs. 1 LBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Ziffern Nr. 1 und Nr. 2 dieser örtlichen Bauvorschriften widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können nach § 90 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

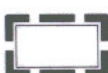
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan- zeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

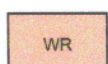


Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes Nr. 30B

§ 9 Abs. 7 BauGB

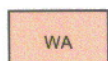
Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



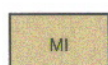
Reine Wohngebiete

§ 3 BauNVO



Allgemeine Wohngebiete
(s. Teil B - Text)

§ 4 BauNVO



Mischgebiete
(s. Teil B - Text)

§ 6 BauNVO

z.B.
0,3

Höchstzulässige
Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

z.B.
GR max.
160 m²

Höchstzulässige Grundfläche (GR)
mit Flächenangabe

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO



Höchstzulässige Grundfläche (GR)
mit Bezug auf die Bauweise

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

FH max.
9,0 m

Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe s.
Teil A - Nutzungsschablonen und Teil B - Text)

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Bauweise / Baulinien / Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Offene Bauweise

§ 22 Abs. 1 BauNVO



Baulinie (s. Teil B - Text)

§ 23 BauNVO



Baugrenze (s. Teil B - Text)

§ 23 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von
Baugebieten / Grünflächen oder Abgrenzung des
Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 Abs. 2 BauNVO



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 22 Abs. 2 BauNVO



Umgrenzung von Flächen, die von der Be-
bauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
Zweckbestimmung :

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



Freihaltezone zum Wald (s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

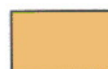


Freihaltezone zur Glinder Au (s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Verkehr

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

z.B.
- - - 20.18 - - -

Höhenbezug und -angabe zur mittleren
Fahrbahnoberkante der geplanten
Verkehrsflächen (lt. Erschließungsplanung)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Geh- und Radweg

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Feld- und Wirtschaftsweg

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Bushaltestelle (ÖPNV)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Einfahrt (an der anbaufreien Strecke der L 94)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Ver-
kehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Parkplätze (s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Spielstraße

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Abfallbehälterstandort

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ver- und Entsorgung und Hauptversorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB



Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
und für die Regenwasserbeseitigung

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB



Entsorgungsleitung, unterirdisch
(RW-Hauptsammelleitungen lt. Erschließungsplanung)

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



Freileitungen, oberirdisch
(mit Spannungsangabe)

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



Regenklärbecken

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB



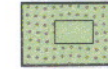
Regenrückhaltebecken

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen und Maß- nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20
und 25 BauGB

ÖFFENTLICH



Grünflächen, öffentlich und privat

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PRIVAT

Zweckbestimmungen :



Parkanlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Spielplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Spiel- und Tobefläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Hausgarten

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Ortsrandeingrünung (s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Knick mit Saumstreifen











































§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB







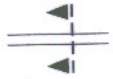
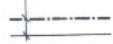

Geh- und Radweg
innerhalb einer Parkanlage (s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Plan- zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmungen:	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Sukzession	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Gras- und Krautflur (mit Flächenzuordnung, s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Sammelausgleichsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Röhricht mit ruderaler Staudenflur feuchter Standorte (zugleich Biotop nach § 15a LNatSchG)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 15a LNatSchG
	Bewaldeter Steilhang im Binnenland (zugleich Biotop nach § 15a LNatSchG)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 15a LNatSchG
	orts- und landschaftsprägende Bäume zu erhalten (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher mit Knickwall zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume und Sträucher als Knick (als festge- setzte Ausgleichsmaßnahme) zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume zu pflanzen (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Wasserflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Fließgewässer (Glinger Au) (zugleich geschütztes Biotop nach § 15a LNatSchG lt. Kartierung Grünordnungsplan)	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 15a LNatSchG
Waldflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
	Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
	Flächen für Wald (zugleich geschütztes Biotop, z.B. Auwald)	§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB i.V.m. § 15a LNatSchG
Immissionsschutz		§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LSW	Lärmschutzwand (s. Text - Teil B)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LPB III - V	Lärmpegelbereiche (s. Text - Teil B)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Hinterlieger Teilgebiet WA 2a und WA 1b sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Hinterlieger Teilgebiet WA 2b und Vorderlieger Teilgebiet WA 3c (östlich) sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Hinterlieger Teilgebiet WA 3b sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Hinterlieger Teilgebiet WR 1a (westlicher Bereich) sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Vorder- und Hinterlieger Teilgebiet WR 1a (östlicher Be- reich) sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten nur des Hinterliegers Teilgebiet WR 2 (Flurstück 551) sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe auf gesamter Länge	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Abfallbehälterstandort (zugunsten Teilgebiet WA 2a und WA 1b)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Abfallbehälterstandort (zugunsten Teilgebiet WA 2b und WA 3c)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Abfallbehälterstandort (zugunsten Teilgebiet WA 3b und Hinterlieger WA 3c)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Abfallbehälterstandort (zugunsten Hinterlieger Teilgebiet WA 3b und WA 3d)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Abfallbehälterstandort (zugunsten Hinterlieger Teilgebiet WA 3d)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Abfallbehälterstandort (zugunsten Hinterlieger Teilgebiet WR 1a)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Abfallbehälterstandort (zugunsten Hinterlieger Teilgebiet WR 1a und WR 2, Flurstücke 32/14, 32/16 und 32/12)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Abfallbehälterstandort (zugunsten Vorder- und Hinterlieger Teilgebiet WR 1a)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Bezeichnung der Teilgebiete	
	Bemaßung in m	
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorhandene bauliche Anlagen	 Geplante Tempo 30-Zone
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende Böschung / Graben	
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende Knickabschnitte	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze	
	In Aussicht genommener Zuschnitt von Baugrundstücken	
	Böschung / Graben / Steilhang / Uferböschung	
	Höhenschichtlinie	
	Numerierung der in Aussicht genommenen Baugrundstücke	

PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Plan- zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
III. Nachrichtliche Übernahmen		
	30 m Regelabstand zum Wald	§ 24 LWaldG
	50 m Gewässer- und Erholungsschutzstreifen zur Glinder Au	§ 11 LNatSchG
	Geschützte Biotop (lt. Kartierung Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 30B)	§ 15a LNatSchG
	Knick	§ 15b LNatSchG
	Ortsdurchfahrtsgrenze mit Km-Angabe	§ 29 Abs. 1 und 2 StrWG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB
	20 m anbaufreie Strecke an der L 94	§ 29 Abs. 1 und 2 StrWG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB
IV. Kennzeichnung		
	Altlagerungen	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung“ am 23.12.2005 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung in der Gemeindeverwaltung vom 04.10.2005 bis zum 04.11.2005 durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) mit Schreiben vom 30.09.2005 unterrichtet worden und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 27.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 18.04.2006 bis zum 18.05.2006 während der Dienststunden Mo. und Fr. 9.00 - 12.00 Uhr, Di. 8.00 - 12.00 Uhr und Do. 15.00 - 18.00 Uhr in der Gemeindeverwaltung Oststeinbek nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.04.2006 durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Oststeinbek, den 13. APR. 2007



In Vertretung

1. Stellvertreter des Bürgermeisters

6. Der katastermäßige Bestand am 07.03.2007, die Geländehöhen sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 05.04.2007



J. P. P. P. P.
Öffentl. best. Verm.- Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Naturschutzverbände und der Bürger am 26.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.03.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.03.2007 gebilligt.
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Oststeinbek, den 13. APR. 2007



In Vertretung

1. Stellvertreter des Bürgermeisters

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 17. APR. 2007 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 18. APR. 2007 in Kraft getreten.

Oststeinbek, den 18. APR. 2007



In Vertretung

1. Stellvertreter des Bürgermeisters

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB'07) in der aktueller Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000 (GVObI. Schl.-H., S. 47ff) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.03.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 B der Gemeinde Oststeinbek für das Gebiet südlich der Möllner Landstraße (L 94), westlich der Wohnbebauung Eichredder und dem Verbindungsweg Eichredder und Am Eich, nördlich der Glinder Au, östlich der Landesgrenze zu Hamburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.