

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

- KREIS STORMARN -

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 30 A

„EICHREDDER“

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.
- 1.2 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.

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

- 3.1 Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max. bzw. GRZ) darf in allen Teilgebieten WA 2b, WR 1, WR 2 und WR 3 ausschließlich nur für Terrassen mit Stützmauern als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Wohnbaugrundstück um bis zu maximal 20 m² bzw. pro Doppelhaushälfte um bis zu maximal 15 m² überschritten werden.
- 3.2 Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ) darf in dem Teilgebiet WA 1 ausschließlich nur für Terrassen mit Stützmauern als bauliche Anlagen in einer Gesamtfläche um bis zu maximal 200 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 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 dem Teilgebiet WR 1, geplante Grundstücke (8) und (9) beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 120 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. Stellplätze und Garagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

In allen Teilgebieten mit einer festgesetzten Einzel- oder Doppelhausbebauung ist pro Wohnbaugrundstück nur eine Grundstückszufahrt zulässig.

6. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In dem Teilgebiet WA 1 mit abweichender Bauweise > a < sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

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

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

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

- 8.1 Bezugshöhe für die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) für die jeweiligen Teilgebiete festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen ist die mittlere Fahrbahnoberkante des angrenzenden öffentlichen bzw. privaten Straßenabschnittes.
- 8.2 Die jeweils festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe darf maximal um 30 cm überschritten werden, sofern unter Ziffer 8.3a und 8.3b keine abweichende Festsetzung getroffen ist.
- 8.3 Von dem unter Ziffer 8.1 festgesetzten Höchstmaß darf für die nachfolgend aufgelisteten Grundstücke wie folgt abgewichen werden :
 - 8.3a Die maximal zulässige Firsthöhe darf aufgrund der Lage des Grundstücks zur geplanten Straße für das geplante Baugrundstück (7) maximal um 1,0 m überschritten werden.
 - 8.3b Die maximal zulässige Firsthöhe darf aufgrund der Lage der Grundstücke zur geplanten Straße für das geplante Baugrundstück (8) maximal um 1,5 m und für das geplante Baugrundstück (9) maximal um 2,0 m überschritten werden.

9. 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.

10. 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. 20 und 25 BauGB)

- 10.1 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 3.302 m² den reinen und allgemeinen Wohngebieten und den Verkehrsflächen zugeordnet, wobei
 - die Teilfläche A 1 in einer Flächengröße von 1.115 m² den Teilgebieten WA 1 und WA 2b,
 - die Teilfläche A 2 in einer Flächengröße von 1.380 m² den Teilgebieten WR 1 bis WR 3,
 - die Teilfläche A 3 in einer Flächengröße von 807 m² den zusätzlich für die Realisierung erforderlich werdenden Verkehrsflächen zugeordnet wird.
- 10.2 Innerhalb der Ausgleichsflächen, Teilflächen A 1 bis A 3, ist die Anlage von wechselfeuchten Bereichen oder Kleingewässern für den Amphibienschutz grundsätzlich zulässig und steht mit dem Entwicklungsziel feuchter Staudenfluren nicht entgegen.

Das Befahren mit Fahrzeugen des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes zum Zwecke der Unterhaltung der Glinder Au ist innerhalb der Ausgleichsflächen A1 bis A 3 zulässig.
- 10.3 Die innerhalb des Plangeltungsbereiches als Teilfläche A 4 zudem zur Verfügung stehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben anderen Kompensationserfordernissen aufgrund anderer baulicher Eingriffe als gemeindliche Sammelausgleichsfläche vorbehalten
- 10.4 Innerhalb der Ausgleichsfläche A 4 sind Maßnahmen zur Ableitung des Niederschlagswassers mit Rückhaltefunktion, Verrieselung oder Verdunstung grundsätzlich möglich und zulässig.
- 10.5 Innerhalb der Ausgleichsfläche A 4 sind die am östlichen Plangebietsrand vorhandenen Biotopstrukturen zu erhalten. Ausnahmen sind für Maßnahme der Regenwasserableitung bzw. -einleitung zulässig. Fortfallende Biotopstrukturen sind im naturräumlichen Zusammenhang auszugleichen.
- 10.6 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten orts- und landschaftsbildprägenden Bäume sind Straßenbaumaßnahmen und sonstige Maßnahmen nur unter Berücksichtigung der DIN 18 920 zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Begrünung der Grundstücke

Auf den Hausgrundstücken innerhalb der Teilgebiete mit einer festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung sind pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum jeweils als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. 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 flachgeneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 25° und innerhalb der überbaubaren Flächen außerhalb des seitlichen Grenzabstandes (Bauwich) bei einer Dachneigung bis maximal 45° zulässig.

3. Dächer und Dachneigung


- 3.1 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.
- 3.2 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 bis Nr. 3 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. 30A	§ 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
z.B. 0,4	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
z.B. FH max. 9,0 m	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe s. Teil A - Nutzungsschablonen und Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
a	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text)	§ 22 Abs. 4 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
	Verkehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
z.B. <u>20,57</u>	Höhenbezug und -angabe zur mittleren Fahrbahnoberkante der geplanten Verkehrsflächen (lt. Erschließungsplanung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Gehweg- und Radweg (mit Durchfahrt nur für Müll- und Notfallfahrzeuge)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Gehweg- und Radweg (mit Nutzung nur für Anlieger)	§ 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
	Ver- und Entsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB
	Grünflächen, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmungen :	
	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Naturnahe Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Zweckbestimmungen :	
	Sukzession	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
z.B. 	Feuchte Staudenflur (mit Flächenzuordnung, s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	gemeindliche 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 zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Hecke zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Wasserfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Fließgewässer / Kleingewässer (zugleich geschütztes Biotop lt. Kartierung Grünordnungsplan)	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 15a LNatSchG

PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Plan- zeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlage

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

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bela-
stende Flächen zugunsten der Vorderlieger
WA 2a und der Hinterlieger Teilgebiet WA 2b
und der Ver- und Entsorgungsbetriebe

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Umgrenzung von Flächen für
Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

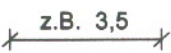


Abfallbehälterstandort
(zugunsten Teilgebiet WA 2a und WA 2b)

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

z.B.
WA 2a

Bezeichnung der Teilgebiete



Bemaßung in m

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene bauliche Anlagen



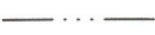
Mit Gesamtrealisierung des Bebauungsplanes
zukünftig fortfallende bauliche Anlagen



Mit Realisierung des Bebauungsplanes
zukünftig fortfallende Böschung / Graben

$\frac{34}{4}$

Flurstücksbezeichnung



Flurgrenze



Flurstücksgrenze



zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze



In Aussicht genommener Zuschnitt von Baugrundstücken



Böschung / Graben / Steilhang

. 18.45

Höhenpunkt über NN

(3)

Numerierung der in Aussicht genommenen Baugrundstücke



Poller oder ähnliche Absperrvorrichtungen



geplante Tempo 30-Zone

III. Nachrichtliche Übernahmen



50 m Gewässer- und
Erholungsschutzstreifen zur Glinder Au

§ 11 LNatSchG



Geschützte Biotope
(lt. Kartierung Grünordnungsplan
zum B-Plan Nr. 30A)

§ 15a LNatSchG

„DS“

Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung

§ 5 Abs. 1 DSchG

IV. Kennzeichnung



Altablagerungen

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 29.08.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung“ am 26.09.2005 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 erforderlich 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 02.01.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2005 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 02.01.2006 bis zum 02.02.2006 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 23.12.2005 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 -7. AUG. 2006



In Vertretung

A. Porempen

3. Stellvertreterin des Bürgermeisters

6. Der katastermäßige Bestand am 31.10.2005, die Geländehöhen sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 17.07.2006



K. Kummer
Öffentl. best. Verm.- Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Bürger am 27.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.03.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.03.2006 gebilligt.
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Oststeinbek, den -7. AUG. 2006



In Vertretung

A. Porempen

3. Stellvertreterin des Bürgermeisters

10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung“ am -9. AUG. 2006 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10. AUG. 2006 in Kraft getreten.

Oststeinbek, den 10. AUG. 2006



In Vertretung

A. Porempen

3. Stellvertreterin des Bürgermeisters

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 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 27.03.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 A der Gemeinde Oststeinbek für das Gebiet südlich Eichredder, nördlich Glinder Au, östlich der Siedlung Am Eich und westlich der Wohnbebauung Bergstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.