

# Teil B - Text

## A. Festsetzungen nach § 9 BauGB und Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO

### Art der baulichen Nutzung – § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



**Sonstiges Sondergebiet – Golf (SO) – § 11 BauNVO**  
Zulässig sind neben Grün- und Golfplatzflächen Funktionsgebäude, die dem Golfplatz dienen:

- Empfangsgebäude mit Restauration, Wirtschafts-, Personal- und Büroräumen, Schulungsräumen, Golf-Shop, Umkleiden, Behandlungs- und Entspannungsräumen, Sanitäreinrichtungen, etc.
- Schlaghütte 1 und 2 mit überdachten Abschlägen, Caddyräumen, Schulungsraum, Wartungsraum etc.

### Maß der baulichen Nutzung – §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, 9 Abs. 2, 9 Abs. 4 BauGB, §§ 16–20 BauNVO in Verbindung mit § 92 LBO



Baugrenze

Gebäude	Geschossfläche	Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse	Firsthöhe über Gelände	Zulässige Dachform
Empfangsgebäude	500qm	600qm	II	9,0m	SpD,SD
Abschlaghütte 1	500qm	500qm	I	4,5m	SD,PD
Abschlaghütte 2	200qm	200qm	I	4,5m	SD,PD

Nicht zulässig sind Drempel.  
Zulässige Dachneigung: 5 – 30°.

SpD=Spitzdach  
SD=Satteldach  
PD=Pultdach

### Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.  
Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

### Verkehrsflächen – § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

• • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und deren Eingrünung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



**Stellplätze (max.120 Stück).**  
Je 5 Stellplätze ist innerhalb des Sondergebietes ein standortgerechter Laubb Baum 1. oder 2. Ordnung in eine Pflanzfläche von mind. 4qm bei einer Seitenlänge von mind. 1,5m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind innerhalb des Sondergebietes zu pflanzen.  
Pflanzabstand: mind. 7,5m. Qualität: Hochstamm 14–16

### Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und §§ 16–20 BauNVO i. V. m. § 92 LBO

Folgende dem Golfsport dienende Nebenanlagen sind in den Grünflächen zulässig:

Gebäude	Geschossfläche	Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse	Firsthöhe über Gelände	Zulässige Dachform
Schutzhütte (2 Stück)	20qm	20qm	I	3,0m	SpD,SD

Nicht zulässig sind Drempel.  
Zulässige Dachneigung: 5 – 30°.

SpD=Spitzdach  
SD=Satteldach

### Grünflächen – § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



**Private Grünfläche – Golfplatz**  
Innerhalb der umgrenzten Flächen sind zulässig:

- dem Golfsport dienende Funktionselemente und Flächen
- dem Golfsport dienende Nebenanlagen
- Strauchpflanzungen sind zulässig, sofern sie knickartig angelegt werden.
- Einzelpflanzungen von Sträuchern/Bäumen sind bis zu einer Anzahl von 124 Stück zulässig. Von dieser Zahl sind die Bäume zur Stellplatzbegrünung und solche in "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" abzuziehen.
- Einfriedungen gegen Wildverbiss und –schäden sind zulässig. An der nördlichen Seite der Übungswiese ist ein Fangzaun parallel zum Bachlauf von 1,5m Höhe zulässig.

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses – § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB



Wasserfläche (Regenwasser-Speicher für die Beregnungsanlage)

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und b sowie Abs. 6 BauGB



Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zulässig:

- Herstellung und Pflege von Ausgleichsflächen (Ansaaten gemäß Liste 3)
- max. 124 St. Einzelbäume unter Anrechnung der Bäume, die für die Begrünung der Stellplätze benötigt werden bzw. in die Grünflächen gepflanzt werden (Arten nach Liste 1, Qualität Hst. 10–12 oder größer, Pflanzabstand mind. 15m)
- Einfriedungen gegen Wildverbiss und von Versickerungsanlagen.



Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird die Neuanlage von Knicks mit Gehölzen bzw. die Pflanzung von Gehölzen auf bislang gehölzfreien Knicks bzw. die Entwicklung von Hochstaudensäumen sowie die Erhaltung dieser Anpflanzungen festgesetzt.

- (A) Knick Neuanlage – Es sind Gehölze aus Liste 1 und 2 zu verwenden.
- (B) Gehölzpflanzung auf vorh. Knick – Es sind Gehölze aus Liste 1 und 2 zu verwenden.
- (C) Gehölzpflanzung am Nordufer des Hegengrabens – Es sind Gehölze aus Liste 2 und Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) zu verwenden.
- (D) Entwicklung von Hochstaudensäumen (keine Ansaat, Selbstberasung)

#### LISTE 1

Bäume 1. und 2. Ordnung:  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Sand-Birke (*Betula pendula*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Zitter-Pappel (*Populus tremula*)

#### LISTE 2

Sträucher:  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Faulbaum (*Frangula alnus*)  
Brombeere (*Rubus fruticosus*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Es sind ausschließlich Wildformen der aufgeführten Gehölze zulässig.

#### LISTE 3 (Ansaat)

Gräser:	[kg/ha]	Kräuter:	[kg/ha]
Festuca rubra rubra	4,5	Lotus corniculatus	2,0
Poa pratensis	3,0	Medicago lupulina	1,0
Festuca pratensis	12,0	Trifolium pratense	0,5
Phleum pratense	3,0	Trifolium repens	1,0
Dactylis glomerata	2,0		
Arrhenatherum elatius	10,0		
SUMME	34,5	SUMME	4,5
<b>GESAMTSUMME</b>			<b>39,0</b>

Es sind ausschließlich standortgerechte Gras- und Kräutersorten zulässig.  
Die Ansaatmischung ist in der angegebenen Dichte auszubringen.



Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern wird die Erhaltung der Biotopstrukturen festgesetzt.



zu erhaltender älterer/jüngerer Einzelbaum

### Sonstige Planzeichen – § 9 Abs. 1 Nr. 21 sowie Abs. 6 und 7 BauGB



Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Gliner Au – Wandre belastete Fläche (Zweck: Gewässerpflege und –unterhaltung)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches – § 9 Abs. 7 BauGB

## B. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (innerhalb des Geltungsbereiches) und Ersatzmaßnahmen (außerhalb des Geltungsbereiches) kompensiert. Die Ersatzflächen sind durch vertragliche Regelung gesichert – s.a. Begründung. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Baugebiet insgesamt zugeordnet.

### C. Hinweise

C.1 Zu diesem Bebauungsplan ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan ("LBP") gemäß BNatSchG / Grünordnungsplan ("GOP") erarbeitet worden, der die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie die Anlage und Pflege der Golf- und Biotopflächen beschreibt. Der LBP/GOP ist zu beachten.

C.2 Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Erdverfärbungen entdeckt werden, so ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

C.3 An der südöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich die Ablagerung Nr. 173. Weitere Hinweise sind der Begründung zu entnehmen.

### D. Sonstiges ohne Satzungscharakter



Nach § 15a/b Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) gesetzlich geschützter Knick



Golfbahn (Spiellinie, Bahnnummer)



Flurstücksgrenze/-nummer

# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSTEINBEK über den Bebauungsplan Nr. 31

Gebiet: "Golfanlage Oststeinbek"

nördlich des verlängerten Willinghusener Weges, südlich der verlängerten Körpstraße, westlich des Flurstückes 78/1, östlich des verlängerten Barsbütteler Weges.

Flur	Gemarkung	Flurstücke
1	Oststeinbek	22/1, 76, 81 (z.T.)
2	Oststeinbek	72/1, 74/1, 81 (z.T.), 82/2 (z.T.)

Präambel

Auf der Grundlage von

§ 10 der Einfassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108, Art. 2, S. 3113),

§ 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. S. 47), berichtigt durch Gesetz vom 6. März 2000 (GVOBl. S. 213)

der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25. März 2002 die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31, (Golfanlage Oststeinbek) für das oben genannte Gebiet bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahren

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan wird aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24. Sept. 2001 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 28. Sept. 2001 erfolgt.

Oststeinbek, den - 2. DEZ. 2002

Bürgermeister



## 6. Abwägung

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25. März 2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Oststeinbek, den - 2. DEZ. 2002

Bürgermeister



## 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 8. Okt. bis 8. Nov. 2001 durchgeführt.

Oststeinbek, den - 2. DEZ. 2002

Bürgermeister



## 7. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25. März 2002 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Oststeinbek, den - 2. DEZ. 2002

Bürgermeister



## 3. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 4. Okt. 2001 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB aufgefordert.

Oststeinbek, den - 2. DEZ. 2002

Bürgermeister



## 8. Ausfertigung

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

Oststeinbek, den - 2. DEZ. 2002

Bürgermeister



## 4. Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 10. Dez. 2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Oststeinbek, den - 2. DEZ. 2002

Bürgermeister



## 9. Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 4. Dez. 2002 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, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 5. Dez. 2002 in Kraft getreten.

Oststeinbek, den - 5. DEZ. 2002

Bürgermeister



## 5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 7. Jan. bis zum 7. Feb. 2002 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 vorgebracht werden können, am 28. Dez. 2001 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Oststeinbek, den - 2. DEZ. 2002

Bürgermeister



## Planunterlage

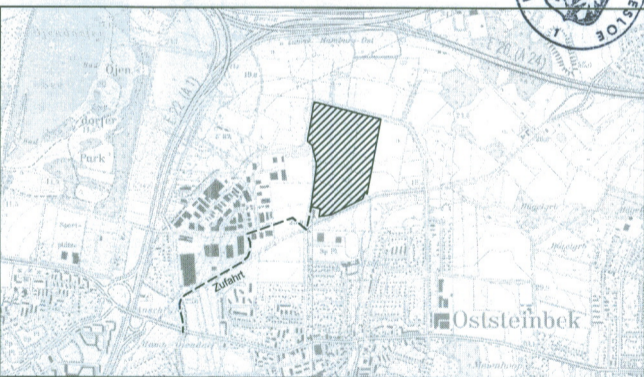
Der katastermäßige Bestand am 27.11.02 sowie die geometrische Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bodo Kiesler, den 29. Nov. 2002

Bürgermeister



Übersichtsplan M. 1 : 25.000



**Gemeinde Oststeinbek**  
Der Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN NR. 31 Golfanlage Oststeinbek

Stand: Satzung

2. Ausfertigung

Aufgestellt: Essen, den 25. MRZ. 2002

Stefan Kreyszig

Stefan Kreyszig  
LandschaftsArchitekt BDLA/AKNW



■ Plan-Nr. 0107/08c

■ SK

■ 25.03.2002

■ M.1:1.000



Auftraggeber



**Gemeinde Oststeinbek**  
Der Bürgermeister

Möllner Landstraße 20  
22113 Oststeinbek  
Tel.: 040-713 003 0  
Fax: 040-713 003 39  
eMail: Rathaus@GemeindeOststeinbek.LandSH.de

Bearbeitung

**PL** Planung und Landschaft

Birgitta Große-Kreyssig  
Landschaftsarchitektin AKNW

Stefan Kreyszig  
Landschaftsarchitekt BDLA

Dr. Thomas Schönert  
Diplom-Biologe

Rellinghauser Str. 334 d  
45 136 Essen

Buntspechtweg 35  
53 123 Bonn

Internet [www.PlanLand.net](http://www.PlanLand.net)

Telefon 0201 - 48 18 84

Telefax 0228 - 79 73 40

Telefax 0228 - 79 75 56

eMail [Info@PlanLand.net](mailto:Info@PlanLand.net)