

# TEIL B : TEXT

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- 1.1 In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen.
- 1.2 In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten ist die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - unzulässig.
- 1.3 In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten ist die Wohnnutzung nur als Betriebsleiterwohnung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in einer der Betriebsgröße untergeordneten Grundfläche ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten ist die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken, Tanzpaläste, Bars, Trödelmärkte - unzulässig.

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

- 2.1 Die höchstzulässigen Höhen baulicher Anlagen werden vom nächstgelegenen, planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten Höhenbezugspunkt aus gemessen. In allen eingeschränkten Gewerbegebieten, Teilgebiete GE<sub>(e)</sub> 1 bis GE<sub>(e)</sub> 3, darf die Firsthöhe von maximal 10,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschritten werden.

#### Hinweis :

Die vorhandene Geländeoberfläche entsprechend dem örtlichen Aufmaß vom 10. und 11.12.2003 gilt nach § 2 Abs. 6 LBO als festgesetzt.

- 2.2 Für untergeordnete Bauteile, die ausschließlich dem technischen Betrieb dienen, darf die unter Ziffer 2.1, 1. Absatz festgesetzte Firsthöhe um maximal 3,0 m überschritten werden, jedoch nur in einer untergeordneten Flächengröße von 10% des dazugehörigen Betriebes.
- 2.3 Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen einschließlich der Ab- und Anböschungen sind außerhalb der durch bauliche Anlagen überbauten Grundstücksbereiche nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

### 3. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)

- 3.1 In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten darf die „Kappungsgrenze“ von 80% der Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.
- 3.2 Ausnahmen hiervon sind bis zu einem Maß von maximal 90% der Grundstücksfläche zulässig, wenn eine entsprechende Kompensation der zusätzlichen 10% Versiegelung durch die Anlage und dauerhafte Erhaltung von Gründächern auf zusammenhängenden Gebäudeteilen des betreffenden Grundstückes nachgewiesen werden kann.

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

In den Teilgebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

### 5. 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. 25 BauGB)

- 5.1a Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden die innerhalb des Plangeltungsbereiches (Gemarkung Oststeinbek, Flur 1, Flurstück 26 teilweise) und die außerhalb des Plangeltungsbereiches (Gemarkung Havighorst, Flur 1, Flurstücke 81/10 und 81/6 teilweise) in einer Flächengröße von insgesamt 2.513 m<sup>2</sup> mit einer Gesamtflächen-größe von 27.453 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1 und M2) den Gewerbegebieten (GE<sub>(e)</sub>) und den Verkehrsflächen mit Pump- und Trafostation und Leitungsrecht als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu 100% zugeordnet.
- 5.2 Die mit der Anlage eines Regenklär- und Regenversickerungsbeckens einschließlich deren Zuwegungen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der Fläche selbst auszugleichen.
- 5.3 Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung der an den östlichen und nördlichen Plangebietsrändern vorhandenen Knicks ist ein mindestens 2,0 m breiter Saumstreifen bezogen auf den Wallfuß entlang des Knicks von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten und gegenüber der angrenzenden Nutzung (Knickfreihaltzone) zu schützen.

### 6. Ausnahme von den grünordnerischen Festsetzungen (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Der am nordwestlichen und westlichen Plangebietsrand innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete vorhandene Knick darf ausschließlich aus betriebs-technischen Gründen, z.B. für Zuwegungen, von den vorhandenen Gewerbegrundstücken des Bebauungsplanes Nr. 22 aus für Betriebserweiterungen in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 pro Grundstück in einer Breite von maximal 5,0 m in Anspruch genommen werden. Ersatzmaßnahmen sind innerhalb der als M 2 festgesetzten Ausgleichsflächen nachzuweisen.

### 7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Betriebe und Anlagen sind im Plangeltungsbereich nur zulässig, wenn sie die in der folgenden Übersicht zusammengestellten Emissionsbeschränkungen in Form maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFS) erfüllen (Grundlage: § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) :

Teilfläche	maximal zulässige flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungspegel L <sub>w</sub> (dB(A))	
	tags	nachts
GE <sub>(e)</sub> 2	-	55
GE <sub>(e)</sub> 3	-	55

In den konkreten Baugenehmigungsverfahren bzw. im Falle von Prüfungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die Nachweise zur Einhaltung der Emissionsbeschränkungen wie folgt zu führen:

- a) Ableitung des für das jeweilige Betriebsgrundstück zutreffenden maximal zulässigen Beurteilungspegelanteils am maßgeblichen Immissionsort aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln L<sub>w</sub> mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen innerhalb des Plangebietes (Emissionshöhe = 1,0 m über Gelände).
- b) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, den gemäß a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteil für den betrachteten Betrieb einzuhalten.

Für den Nachweis gilt folgende Einschränkung :

- Bei vom Lärmschutz unkritischen Ansiedlungsvorhaben reichen Überschlagsverfahren aus.

Grundlage für das Nachweisverfahren ist ebenfalls § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, da sich die Festsetzung auf andere Weise nicht umsetzen läßt.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

### 1. Werbeanlagen

- 1.1 Werbeanlagen sind in den festgesetzten Gewerbegebieten nur an den Gebäudefasaden und zusammengefasst im Einmündungsbereich der „Planstraße A“ in die Verlängerung der Straße „Meessen“ zulässig.
  - Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig
  - Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig
  - nach oben abstrahlende Beleuchtungen und starke Lichtquellen sind unzulässig

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 32	§ 9 Abs. 7 BauGB
	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Gewerbegebiete, eingeschränkt (s. Teil B : Text)	§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
<b>0,8</b>	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
<b>FH max. 10,0 m</b>	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe s. Teil B : Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
	<b>Bauweise / Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>a</b>	Abweichende Bauweise (s. Teil B : Text)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	<b>Ver- und Entsorgung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Flächen für die Ver- und Entsorgung und für die Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
	Regenklärbecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Regenversickerungsbecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Schmutzwasserpumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB
	Grünflächen, privat Zweckbestimmung :	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Gehölzpflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Naturnahe Grünfläche (mit Feldgehölzen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Graben mit Unterhaltungsstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung :	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Erhalt, Schutz und nachhaltige Entwicklung vorhandener Knicks mit Knickwall	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Knickneuanlage bzw. Herstellung eines Redders (Gesamtbreite 11 m)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Extensive Wiese (ohne Beweidung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Laubgehölze auf vorhandenem Knickwall zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Großbäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall mit 2,0 m Saumstreifen zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	<b>Immissionsschutz</b>	§ 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
	maximal zulässiger, flächenbezogener, immissionswirksamer Schalleistungspegel, tags / nachts (s. Text : Teil B)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO
	<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
	Bemaßung in m	
	Bezeichnung der Teilgebiete	
	Höhenbezugspunkt	
	Bezeichnung der einzelnen Maßnahmenflächen (s. Teil B : Text, Ziff. I, 5.1a)	
	<b>II. Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	in Aussicht genomener Zuschnitt der Baugrundstücke	
	Höhenschichtlinien	
	Böschung, Graben	
	Wander- bzw. Reitweg (unbefestigte Wege)	
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallender Sandweg	
	Darstellung einer prinzipiellen Lösung zur Regenversickerung (als Trockenbecken) mit sehr flachen Böschungen aus der Gewerbegebiets-Erweiterung	

# PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Plan-  
zeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlage

## III. Nachrichtliche Übernahmen



Knick

§ 15b LNatSchG



Richtfunkverbindung mit Schutzbereich  
(je 10 m zur Achse und Bauhöhenbegrenzung  
auf 87 m über NN)

§ 9 Abs. 6 BauGB



Korridor für geplante Schnellbahntrasse  
(lt. Darstellung des Flächennutzungsplanes)

§ 9 Abs. 6 BauGB

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

## Zeichenerklärung:



Flurstücksgrenze

$\frac{31}{9}$

Flurstücksnummer



Höhenlinie



Zaun



Straßen- / Wegbegrenzung



Kanaldeckel, Wasserschieber,  
Hydrant



Baum

Die Grenzen südlich des Flurstücks  
31/10 sind digitalisiert.

Höhenangaben beziehen sich auf  
m ü NN

Der Plan basiert auf der örtlichen  
Messung vom 10. und 11.12.2003.

Der Gebäudebestand ist zum größten Teil  
der ALK entnommen. Der übrige Bestand  
wurden digitalisiert.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.01.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung“ am 30.01.2004 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom 09.02.2004 bis zum 09.03.2004 durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.01.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 26.04.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.05.2004 bis zum 07.06.2004 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 28.04.2004 durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung“ ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Hierbei ist nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB-Novelle 2001 darauf hingewiesen, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist.  
Oststeinbek, den 25. OKT. 2004



*[Signature]*  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 03.12.2003, die Geländehöhen sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Glinde, den 19. OKT. 2004



*[Signature]*  
Öffentl. best. Verm.- Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.06.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.06.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.06.2004 gebilligt.  
Oststeinbek, den 25. OKT. 2004



*[Signature]*  
Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.  
Oststeinbek, den 25. OKT. 2004



*[Signature]*  
Bürgermeister

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 27. OKT. 2004 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. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 28. OKT. 2004 in Kraft getreten.  
Oststeinbek, den 28. OKT. 2004



*[Signature]*  
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000 (GVBl. Schl.-H., S. 47ff) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.06.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 „Gewerbegebiet - Erweiterung“ der Gemeinde Oststeinbek für das Gebiet nördlich des verlängerten Willinghusener Weges, südlich des Regenrückhaltebeckens des Gewerbegebietes (Straße Am Knick), östlich des Gewerbegebietes (Straße Am Knick), westlich der Golfplatzanlage Oststeinbek (Verlängerung Straße Meessen), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## SATZUNG DER GEMEINDE OSTSTEINBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32 „GEWERBEGEBIET - ERWEITERUNG“



FÜR DAS GEBIET :  
NÖRDLICH DES VERLÄNGERTEN WILLINGHUSENER WEGES,  
SÜDLICH DES REGENRÜCKHALTEBECKENS DES GEWERBEGEBIETES (STRASSE AM KNICK),  
ÖSTLICH DES GEWERBEGEBIETES (STRASSE AM KNICK),  
WESTLICH DER GOLFPLATZANLAGE OSTSTEINBEK (VERLÄNGERUNG STRASSE MEESSEN)

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 25.000



- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand : Gemeindebeschluss / Bekanntmachung	Planverfasser : BIS - SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Maßstab : 1 : 1.000 (im Original)	Datum : 21.06.2004
--	---	---	--------------------

3. Ausfertigung

# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSTEINBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32

FÜR DAS GEBIET :

NÖRDLICH DES VERLÄNGERTEN WILLINGHUSENER WEGES,  
SÜDLICH DES REGENRÜCKHALTEBECKENS DES GEWERBE-  
GEBIETES (STRASSE AM KNICK),  
ÖSTLICH DES GEWERBEGEBIETES (STRASSE AM KNICK),  
WESTLICH DER GOLFPLATZANLAGE OSTSTEINBEK  
(VERLÄNGERUNG STRASSE MEESEN)

TEIL A : PLANZEICHNUNG

