

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)

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max. bzw. GRZ) darf in allen Teilgebieten 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.

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 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.
- 4.3 Für „Pfeifenstielgrundstücke“ ist eine Erhöhung der unter Ziffer 4.1 genannten Grundfläche um ¼ der Zuwegungsfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Grundstücksgrenze zulässig.

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

5.1 Freihaltezone zum Wald

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen, 30 m Regelabstand zum Wald und 50 m breiten Bewässer- und Erholungsschutzstreifens, sind bauliche Anlagen jeglicher Art und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

5.2 Freihaltezone für Gartennutzung

Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen sind Stellplätze, Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen unzulässig. Terrassen dürfen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,0 m in diese Freihaltezone hinein ragen.

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

In den Teilgebieten WA 1 und WA 3 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.
- 7.3 In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3 mit einer festgesetzten Reihenhausbebauung (Hausgruppe) sind pro Reihenhausreihe zwei Wohnungen zulässig.

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

In allen Teilgebieten mit einer festgesetzten Einzel- oder Doppelhausbebauung ist pro Wohnbaugrundstück nur eine Grundstückszufahrt 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 festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen ist die für jedes Baugrundstück durch einen Höhenbezugspunkt getrennt als Mindestmaß festgesetzte Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF). Als oberer Punkt der Traufhöhe wird entsprechend § 6 Abs. 4 LBO der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand gemessen.

- 9.2 Die jeweils als Mindestmaß festgesetzte Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) darf maximal um 10 cm überschritten werden, sofern unter Ziffer 9.3a bis 9.3e 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 als Mindestmaß festgesetzte Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) darf für die Baugrundstücke 10, 11, 17, 18, 19, 24, 59, 61 und 67a maximal um 30 cm überschritten werden.
- 9.3b Die als Mindestmaß festgesetzte Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) darf für die Baugrundstücke 21, 57 und 66 maximal um 45 cm überschritten werden.
- 9.3c Die als Mindestmaß festgesetzte Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) darf für die Baugrundstücke 54, 55, 60 und 65 maximal um 60 cm überschritten werden.
- 9.3d Die als Mindestmaß festgesetzte Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) darf für die Baugrundstücke 2 und 58 maximal um 70 cm überschritten werden.
- 9.3e Die als Mindestmaß festgesetzte Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) darf für die Baugrundstücke 45 und 56 maximal um 80 cm überschritten 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. 25 BauGB a.F.)

- 10.1 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB a.F. werden die innerhalb des Plangebietes zur Verfügung zur Verfügung stehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von insgesamt 27.060 m² sowie die Anlage von 460 m Knick den reinen und allgemeinen Wohngebieten einschließlich der privaten Wohnwegerschließungen, den Verkehrsflächen und Lärmschutzanlagen sowie dem Regenklärbecken zu 100% als Ausgleichsfläche für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.
- 10.2 Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung der innerhalb des Plangebietes mit Erhaltungsgebot festgesetzten Knicks ist ein mindestens 1,0 m breiter Saumstreifen bezogen auf den Wallfuß beidseitig des Knicks von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten.
- 10.3 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten orts- und landschaftsbildprägenden Bäume auf dem Flurstück 80/1 sind Straßenbaumaßnahmen und sonstige Maßnahmen nur unter Berücksichtigung der DIN 18 920 zulässig.
- 10.4 Innerhalb der privaten Grünfläche „Weg“ ist die Nutzung des vorhandenen landwirtschaftlichen Weges mit einer befahrbaren Breite von 3,5 m als Zuwegung zu den Ausgleichsflächen und zu dem Verbandsgewässer für die mit der Pflege und Unterhaltung dieser Flächen Beauftragten zulässig.
- 10.5 Innerhalb der privaten Grünflächen „Lärmschutzwall“, nördlich des Teilgebietes WA 1, sind auf der der Straßenverkehrsfläche (L 94) zugewandten Seite am äusseren Wallfuß 5 Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und der Lärmschutzwall zu 30% mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 10.6 Innerhalb der privaten Grünflächen „Lärmschutzwall“, nördlich des Teilgebietes WA 2, sind auf der der Straßenverkehrsfläche (L 94) zugewandten Seite am äusseren Wallfuß 4 Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und der Lärmschutzwall zu 50% mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 10.7 Innerhalb der privaten Grünflächen „Lärmschutzwall“, nördlich des Teilgebietes WA 3, ist der Lärmschutzwall zu 50% mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 10.8 Die Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenklärbecken) ist zu den benachbarten Wohnbaugrundstücken durch eine 2-reihige, mindestens 1,0 m und maximal 1,5 m hohen Laubgehölzhecke zu begrünen und in Verbindung mit einer Einfriedung zugleich abzugrenzen.
- 10.9 Die öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ist zu dem westlich gelegenen Wohnbaugrundstücken durch eine 2-reihige, mindestens 1,0 m und maximal 1,5 m hohen Laubgehölzhecke zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

11. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB a.F.)

- 11.1 Das auf den privaten Grundstücksflächen, den privaten Wohnwegerschließungen sowie deren Zufahrten anfallende Oberflächenwasser und das Dachflächenwasser, dass nicht zur Versickerung gebracht werden kann sowie das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist kontrolliert dem planzeichnerisch festgesetzten Regenklärbecken zuzuleiten und gereinigt in die südlich des Wohngebiets gelegene Retentionsfläche abzuleiten.
- 11.2 Auf den privaten Grundstücksflächen, auf denen eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, sind Stellplätze, Zufahrten und Wege einschließlich Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

12. Öffentliche Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB a.F.)

Die Lage der planzeichnerisch dargestellten Parkplätze kann aufgrund von notwendigen Grundstückszufahrten oder Zufahrten privater Wohnwege innerhalb des Erschließungs- und Gestaltungssystems einer „Tempo 30-Zone“ verschoben werden.

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

- 13.1 Zum Schutz der innerhalb des Plangebietes geplanten schützenswerten Nutzungen gegenüber dem Verkehrslärm der L 94 sind aktive Schallschutzmaßnahmen in der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 + 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen mit einer Abschirmhöhe von 2,5 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der L 94, herzurichten und dauerhaft zu erhalten.
- 13.2 Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen, und Schlafräume sind gegenüber der „Möllner Landstraße“ (L 94) zu vom Straßenverkehrslärm abgewandten Seiten zu orientieren. Wenn dies nicht möglich ist, sind ersatzweise die unter Ziffer 13.4 und 13.5 festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.
- 13.3 Aussenwohnbereiche (z.B. Terrassen) sind für die 1. und 2. Bautiefe (gegenüber der L 94) auf der Südseite der Häuser vorzusehen. Ist dies nicht möglich, sind für die West- bzw. Ostseite der hausnahen Aussenwohnbereiche Schallschirme mit einer Abschirmhöhe von mindestens 2,0 m vorzusehen. Als Schallschirme können auch Nebenanlagen dienen.
- 13.4 Schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer - entsprechend nächtlichen Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) - sind generell innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen vorzusehen.

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 13.5 Passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen der Lärmpegelbereiche IV und III nach DIN 41 09 sind innerhalb der hierfür nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzechnerisch 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⁾ $erfR_{w, res}$	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾
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.

- 13.6 Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien DIN 4109 nachzuweisen. Da für die Festsetzungen der Übersichtlichkeit wegen Vereinfachungen 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. Begrünung der Grundstücke

Auf den Hausgrundstücken innerhalb der Teilgebiete mit einer festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung sind pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum jeweils als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Einfriedungen

Die Wohnbaugrundstücke der Teilgebiete WR 3 und WR 4, die im Osten und Südosten an die festgesetzten Ausgleichsflächen grenzen, werden im Zuge der Herrichtung der Ausgleichsfläche durch einen Zaun eingefriedigt. Öffnungen jedweder Art in diesen Einfriedungen sind unzulässig.

3. 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 mit Flachdächern und mit flachgeneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 25° und innerhalb der überbaubaren Flächen ausserhalb des seitlichen Grenzabstandes bei einer Dachneigung bis maximal 45° zulässig.

4. Dächer und Dachneigung

- 4.1 In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile sind mit hiervon abweichenden Dachneigungen zulässig.
- 4.2 In den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 mit einer 2-Geschossigkeit sind Dächer der Hauptgebäude auch mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig.
- 4.3 Häuser mit Gründach sind in den reinen und allgemeinen Wohngebieten zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 10° bis 30° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.

5. Aussenfassade

Innerhalb der Teilgebiete WA 1 bis WA 3 ist zur Gliederung der Baukörper pro 20 m Gebäudelängsseite ein Gebäudeversprung von mindestens 2,0 m im Hauptbaukörper herzustellen.

6. Dachgeschosse

In allen Teilgebieten, mit Ausnahme des Teilgebietes WR 4, Grundstücke Nr. 26 und 27, ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.

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. 6 dieser örtlichen Bauvorschriften widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können nach § 90 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan- zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	Gemeindegrenze (teilweise zugleich Plangeltungsbereich)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33	§ 9 Abs. 7 BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung		
	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B : Text)	§ 4 BauNVO
z.B. 0,35	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
z.B. TH max. 4,5 m	Höchstzulässige Traufhöhe (Bezugshöhe s. Teil A - Nutzungsschablonen und Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z.B. OKFF mind. 23,7 m	Mindestmaß für Erdgeschossfertigfußboden (Bezugshöhe s. Teil B - Text bezogen auf Normal Null)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Höhenbezugspunkt	§ 18 Abs. 1 BauNVO
Bauweise / Baugrenzen		
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 Baugebiets	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Nur Hausgruppen zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung 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 für Gartennutzung (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Verkehr		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Gehweg- und Radweg (mit Durchfahrt für Müll- und Notfallfahrzeuge)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Gehweg- und Radweg (mit Nutzung für Versorgungsfahrzeuge Zweckverband Südstormarn und Zuwegung zu den Ausgleichsflächen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkplätze (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
M	Abfallbehälterstandort	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Spielstraße	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Ver- und Entsorgung und Hauptversorgungsleitungen		
	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und für die Regenwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Entsorgungsleitung, unterirdisch (SW-Hauptsammelleitungen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Regenklärbecken (mit Sandfang)	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Retentionsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
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
	"Treff-Punkt"	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Hausgarten	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Wiese / Weide	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Lärmschutzwall (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Abstandsgrün (SW-Leitungen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zuwegung (zur Unterhaltung und Pflege der Ausgleichsflächen / Verbandsgewässer) (s. Teil B - Text)	§ 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 Zweckbestimmungen :	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Extensive Wiese / Weide	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Retentionsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Röhricht mit ruderaler Staudenflur feuchter Standorte (zugleich Biotop nach § 15a LNatSchG)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB a.F.
	Flächen der natürlichen Sukzession (zugleich Biotop nach § 15a LNatSchG)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB a.F.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	orts- und landschaftsprägende Bäume zu erhalten (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall mit 1,0 m Saumstreifen zu erhalten (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecke zu pflanzen (s. Teil B - Text)	§ 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 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Wasserflächen

	Fließgewässer (Verbandsgewässer - 1.0.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Fließgewässer, Glinder Au (abschnittsweise zugleich geschütztes Biotop)	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 15a LNatSchG

Waldflächen

	Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
	Flächen für Wald (zugleich geschütztes Biotop, z.B. Erlenbruch)	§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB i.V.m. § 15a LNatSchG

Immissionsschutz

	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LSW	Lärmschutzwand (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LPB IV - III	Lärmpegelbereiche (s. Text - Teil B)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Hinterlieger Teilgebiete WR 1 / WR 2 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Hinterlieger Teilgebiete WR 3 / WR 4 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Hinterlieger Teilgebiet WR 3 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Vorder- und Hinterlieger Teilgebiet WA 4 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
M₁	Abfallbehälterstandort (zugunsten Teilgebiet WA 4, Grundstücke 2, 3 und 4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
St₂	Stellplätze (zugunsten Teilgebiet WR 4, Grundstück Nr. 26)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
GGa₁	Gemeinschaftsgarage (zugunsten Teilgebiet WA 1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
GSt₁	Gemeinschaftsstellplatzanlage (zugunsten Teilgebiet WA 2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
z.B. WA 2	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 Knickabschnitte
78 1	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
	zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze
	In Aussicht genommener Zuschnitt von Baugrundstücken
	Böschung
	Bäume ausserhalb des Planbereiches
	Höhenschichtlinie
	Sichtdreiecke (lt. Erschließungsplanung)
	geplante Tempo 30-Zone
	Schnittlinie in Verbindung mit den Straßenregelquerschnitten
z.B. (17)	Numerierung der in Aussicht genommenen Baugrundstücke
	Poller oder ähnliche Absperrvorrichtungen

III. Nachrichtliche Übernahmen

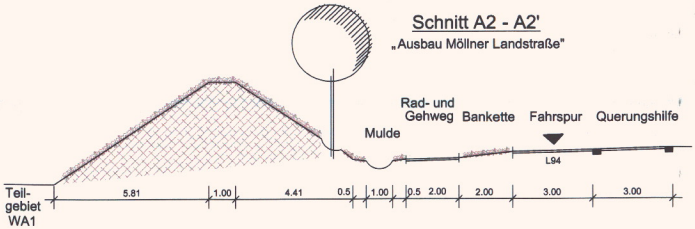
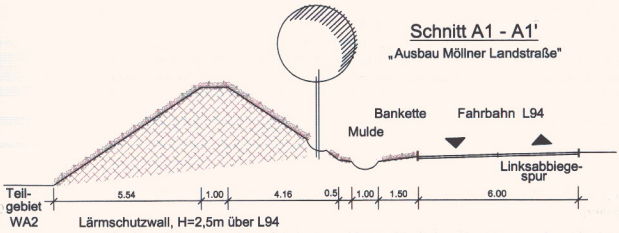
	30 m Regelabstand zum Wald	§ 32 Abs. 5 LWaldG
	50 m Gewässer- und Erholungsschutzstreifen zur Glinder Au	§ 11 LNatSchG
	Geschützte Biotope (lt. Kartierung Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 33)	§ 15a LNatSchG
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 15ff LNatSchG
	geplantes Naturschutzgebiet („Glinder Au“)	§ 17 LNatSchG
	Ortsdurchfahrtsgrenze	§ 29 StrWG
	20 m anbaufreie Strecke an der L 94 (überwiegend ausserhalb des Plangeltungsbereiches)	§ 29 StrWG

IV. Kennzeichnung

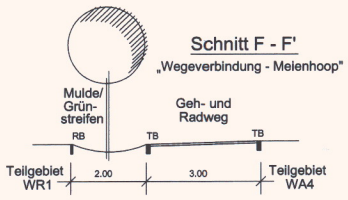
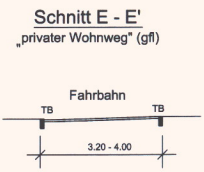
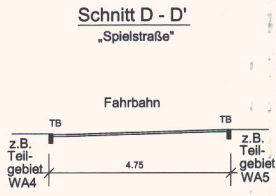
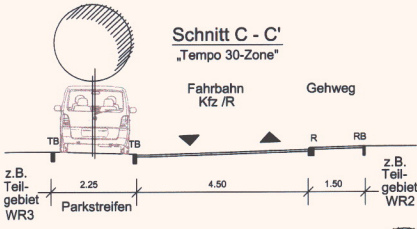
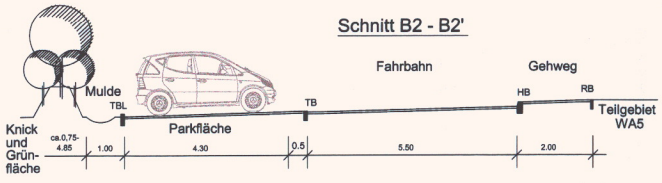
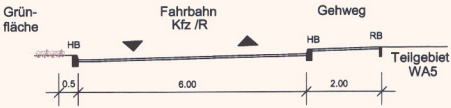
	Altablagerungen	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
--	-----------------	------------------------

STRASSENREGELQUERSCHNITTE

(Darstellungen ohne Normcharakter)



Schnitt B1 - B1'
„Einmündungsbereich in die Möllner Landstraße“



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.09.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung“ am 03.05.2004 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung in der Gemeindeverwaltung vom 10.12.2004 bis zum 17.01.2005 durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.12.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 14.03.2005 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 01.04.2005 bis zum 02.05.2005 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 23.03.2005 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 -7. SEP. 2005



[Signature]
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 09.05.2005, die Geländehöhen sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 21. JUNI 2005



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

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.06.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.06.2005 gebilligt.

Oststeinbek, den -7. SEP. 2005



[Signature]
Bürgermeister

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

Oststeinbek, den -7. SEP. 2005



[Signature]
Bürgermeister

10. 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 08.09.2005 in der „Bergedorfer Zeitung“ 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 09.09.2005 in Kraft getreten.

Oststeinbek, den -9. SEP. 2005



[Signature]
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.06.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Oststeinbek für das Gebiet: südlich der Möllner Landstraße (L 94), westlich der Gemeindegrenze zu Glinde, nördlich der Glinder Au, östlich der Siedlung Meienhoop/Albert-Ihle-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSTEINBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33



FÜR DAS GEBIET :

SÜDLICH DER MÖLLNER LANDSTRASSE (L 94),
WESTLICH DER GEMEINDEGRENZE ZU GLINDE,
NÖRDLICH GLINDER AU,
ÖSTLICH DER SIEDLUNG MEIENHOOP / ALBERT-IHLE-STRASSE

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 25.000



- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 20.06.2005
Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :
BIS - SCHARLIBBE
24613 Aukrug

Maßstab :
1 : 1.000
(im Original)

Planungsstand vom :
20.06.2005

3. Ausfertigung
Land

OKFF _{1a} mind. 25,30 m üb. NN	OKFF _{1b} mind. 26,30 m üb. NN	OKFF _{1c} mind. 27,00 m üb. NN	OKFF ₂ mind. 26,10 m üb. NN	 OKFF ₃ mind. 25,90 m üb. NN	OKFF ₄ mind. 25,20 m üb. NN	OKFF ₅ mind. 25,30 m üb. NN	OKFF ₆ mind. 26,10 m üb. NN	OKFF ₇ mind. 25,20 m üb. NN	OKFF ₈ mind. 25,20 m üb. NN
OKFF ₉ mind. 24,00 m üb. NN	OKFF ₁₀ mind. 25,00 m üb. NN	OKFF ₁₁ mind. 25,00 m üb. NN	OKFF ₁₂ mind. 24,40 m üb. NN	 OKFF ₁₃ mind. 25,00 m üb. NN	OKFF ₁₄ mind. 24,40 m üb. NN	OKFF ₁₅ mind. 25,00 m üb. NN	OKFF ₁₆ mind. 24,40 m üb. NN	OKFF ₁₇ mind. 24,50 m üb. NN	OKFF ₁₈ mind. 24,00 m üb. NN
OKFF ₁₉ mind. 24,20 m üb. NN	OKFF ₂₀ mind. 23,70 m üb. NN	OKFF ₂₁ mind. 23,50 m üb. NN	OKFF ₂₂ mind. 23,50 m üb. NN	 OKFF ₂₃ mind. 23,00 m üb. NN	OKFF ₂₄ mind. 22,60 m üb. NN	OKFF ₂₅ mind. 21,80 m üb. NN	OKFF ₂₆ mind. 21,60 m üb. NN	OKFF ₂₇ mind. 21,60 m üb. NN	OKFF ₂₈ mind. 22,00 m üb. NN
OKFF ₂₉ mind. 22,00 m üb. NN	OKFF ₃₀ mind. 21,90 m üb. NN	OKFF ₃₁ mind. 21,80 m üb. NN	OKFF ₃₂ mind. 21,40 m üb. NN	 OKFF ₃₃ mind. 21,40 m üb. NN	OKFF ₃₄ mind. 21,50 m üb. NN	OKFF ₃₅ mind. 21,50 m üb. NN	OKFF ₃₆ mind. 21,80 m üb. NN	OKFF ₃₇ mind. 22,10 m üb. NN	OKFF ₃₈ mind. 22,10 m üb. NN
OKFF ₃₉ mind. 22,10 m üb. NN	OKFF ₄₀ mind. 22,60 m üb. NN	OKFF ₄₁ mind. 23,50 m üb. NN	OKFF ₄₂ mind. 23,50 m üb. NN	 OKFF ₄₃ mind. 23,50 m üb. NN	OKFF ₄₄ mind. 23,50 m üb. NN	OKFF ₄₅ mind. 24,90 m üb. NN	OKFF ₄₆ mind. 24,00 m üb. NN	OKFF ₄₇ mind. 23,20 m üb. NN	OKFF ₄₈ mind. 24,20 m üb. NN
OKFF ₄₉ mind. 23,70 m üb. NN	OKFF ₅₀ mind. 24,40 m üb. NN	OKFF ₅₁ mind. 23,70 m üb. NN	OKFF ₅₂ mind. 24,00 m üb. NN	 OKFF ₅₃ mind. 23,70 m üb. NN	OKFF ₅₄ mind. 22,50 m üb. NN	OKFF ₅₅ mind. 22,00 m üb. NN	OKFF ₅₆ mind. 22,10 m üb. NN	OKFF ₅₇ mind. 21,80 m üb. NN	OKFF ₅₈ mind. 22,10 m üb. NN
OKFF ₅₉ mind. 21,80 m üb. NN	OKFF ₆₀ mind. 22,10 m üb. NN	OKFF ₆₁ mind. 21,60 m üb. NN	OKFF ₆₂ mind. 22,10 m üb. NN	 OKFF ₆₃ mind. 22,60 m üb. NN	OKFF ₆₄ mind. 22,30 m üb. NN	OKFF ₆₅ mind. 22,30 m üb. NN	OKFF ₆₆ mind. 22,30 m üb. NN	OKFF _{67a} mind. 23,10 m üb. NN	OKFF _{67b} mind. 23,60 m üb. NN

NUTZUNGSSCHABLONEN

WA 1	II	WA 2	II
0,4	a	0,4	o
FH max. 10,0 m (bezogen auf OKFF)		FH max. 10,0 m (bezogen auf OKFF)	
TH max. 6,0 m (bezogen auf OKFF)		TH max. 6,0 m (bezogen auf OKFF)	

WA 3	II	WA 4	I
0,35	a	GR max. 160 m ²	o
FH max. 10,0 m (bezogen auf OKFF)		FH max. 9,0 m (bezogen auf OKFF)	
TH max. 6,0 m (bezogen auf OKFF)		TH max. 4,5 m (bezogen auf OKFF)	

WA 5	I	o
GR max. 180 m ²		
GR max. 90 m ²		(Hälfte)
FH max. 9,0 m (bezogen auf OKFF)		
TH max. 4,5 m (bezogen auf OKFF)		

WR 1	I	o
GR max. 180 m ²		
GR max. 90 m ²		(Hälfte)
FH max. 9,0 m (bezogen auf OKFF)		
TH max. 4,5 m (bezogen auf OKFF)		

WR 2	I	o
GR max. 140 m ²		
FH max. 9,0 m (bezogen auf OKFF)		
TH max. 4,5 m (bezogen auf OKFF)		

WR 3	I	o
GR max. 160 m ²		
FH max. 9,0 m (bezogen auf OKFF)		
TH max. 4,5 m (bezogen auf OKFF)		

WR 4a	I	o
GR max. 300 m ²		
FH max. 9,0 m (bezogen auf OKFF)		
TH max. 4,5 m (bezogen auf OKFF)		

WR 4b	I	o
GR max. 200 m ²		
FH max. 9,0 m (bezogen auf OKFF)		
TH max. 4,5 m (bezogen auf OKFF)		

WR 5	I	o
GR max. 170 m ²		
GR max. 85 m ²		(Hälfte)
FH max. 9,0 m (bezogen auf OKFF)		
TH max. 4,5 m (bezogen auf OKFF)		

OKFF ₃₉ mind. 22,10 m üb. NN	OKFF ₄₀ mind. 22,60 m üb. NN	OKFF ₄₁ mind. 23,50 m üb. NN	OKFF ₄₂ mind. 23,50 m üb. NN	OKFF ₄₃ mind. 23,50 m üb. NN	OKFF ₄₄ mind. 23,50 m üb. NN	OKFF ₄₅ mind. 24,90 m üb. NN	OKFF ₄₆ mind. 24,00 m üb. NN	OKFF ₄₇ mind. 23,20 m üb. NN	OKFF ₄₈ mind. 24,20 m üb. NN
OKFF ₄₉ mind. 23,70 m üb. NN	OKFF ₅₀ mind. 24,40 m üb. NN	OKFF ₅₁ mind. 23,70 m üb. NN	OKFF ₅₂ mind. 24,00 m üb. NN	OKFF ₅₃ mind. 23,70 m üb. NN	OKFF ₅₄ mind. 22,50 m üb. NN	OKFF ₅₅ mind. 22,00 m üb. NN	OKFF ₅₆ mind. 22,10 m üb. NN	OKFF ₅₇ mind. 21,80 m üb. NN	OKFF ₅₈ mind. 22,10 m üb. NN
OKFF ₅₉ mind. 21,80 m üb. NN	OKFF ₆₀ mind. 22,10 m üb. NN	OKFF ₆₁ mind. 21,60 m üb. NN	OKFF ₆₂ mind. 22,10 m üb. NN	OKFF ₆₃ mind. 22,60 m üb. NN	OKFF ₆₄ mind. 22,30 m üb. NN	OKFF ₆₅ mind. 22,30 m üb. NN	OKFF ₆₆ mind. 22,30 m üb. NN	OKFF _{67a} mind. 23,10 m üb. NN	OKFF _{67b} mind. 23,60 m üb. NN

Alle Höhen beziehen sich auf NN.

Legende

 Baumart / Stamm- / Kronendurchmesser!

 unbesetzter Schacht

 Schaufelwasserschacht

 Regenwasserschacht

 Trümme

 Höhenpunkt

 Laterna

 Hydrant

 Wasserschieber

 Kabelkasten

----- Übergang

----- Nutzungsgrenzlinie

----- Flurgrenze

----- Gemarkungsgrenze

----- Gemeindegrenze

Lageplan

Gemarkung	Oststeinbek
Gemeinde	Oststeinbek
Flur	4
Auftrag Nr.	043058
Maßstab	Bearbeiter: Witt
	Plan Nr.: 2
	Datum: 29.04.2004

Dipl.-Ing. V. Teetzmann - Dipl.-Ing. K. Sprick

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. Volker Teetzmann
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
21509 Glinde - Ober Weg 2a
Telefon: 040 / 711820-0
Telefax: 040 / 711820-25
e-mail: Verm.Glinda@t-online.de

Dipl.-Ing. Karsten Sprick
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
22926 Ahrensburg Rathausplatz 31
Telefon: 04102 / 5175-0
Telefax: 04102 / 5175-25
e-mail: Verm.Ahrensburg@t-online.de

Die Flurstücksgrenzen des Verfahrensgebietes wurden örtlich aufgemessen oder nach dem amtlichen Katasternachweis eingerechnet. Alle übrigen Flurstücksgrenzen und Gebäude wurden aus der amtlichen Flurkarte digitalisiert.