

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSTEINBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35

KREIS STORMARN

FÜR DAS GEBIET:

SÜDLICH: LANGSTÜCKEN

WESTLICH: ACKERFLÄCHE FLURSTÜCK 28/16

NÖRDLICH: GRUNDSTÜCK KAMPSTRASSE 12

ÖSTLICH: GRUNDSTÜCK LANGSTÜCKEN 4



TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO).
ALLGEMEINES WOHNGEBIET:
IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET SIND DIE AUSNAHMEN NACH § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO (ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN, GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN) NICHT ZULÄSSIG.

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und 6 BauGB)
IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET WIRD DIE BAUWEISE FESTGESETZT:
BAUKÖRPER DÜRFEN EINE LÄNGE VON MAX. 16 M NICHT ÜBERSCHREITEN

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN:
IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET SIND MAXIMAL ZWEI WOHNUNGEN PRO EINZELHAUS (E) UND MAXIMAL EINE WOHNUNG PRO DOPPELHAUSHÄLFTE (D) ZULÄSSIG.

3. GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO):
SOCKELHÖHE:
DIE SOCKELHÖHE DER GEBÄUDE, GEMESSEN VON DER OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS (FERTIGFUSSBODEN) DARF MAXIMAL 0,80m ÜBER DER OBERKANTE TERRAIN DES JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKES BETRAGEN.

DÄCHER:
ES SIND GENEIGTE DÄCHER, WIE SATTELDÄCHER ODER VERWANDTE DACHFORMEN (WALM-, KRÜPPELWALM-, MANSARDE-, PULTDÄCHER) MIT EINER DACHNEIGUNG VON 15°-85° VORZUSEHEN, CARPORTS, WINTERGÄRTEN UND NEBENANLAGEN SIND AUCH MIT FLACHDÄCHERN ZULÄSSIG.

4. PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):
DIE ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN SIND ALS PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN MIT EINER MISCHNUTZUNG FÜR PKW UND FUSSGÄNGER FESTGESETZT.

DIE ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN SIND MIT EINEM GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ANWOHNER, SOWIE DER VER- UND ENTSORGER BELASTET.

5. ALTABLAGERUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 17 und 22 BauGB):
INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES SIND BEPFLANZUNGEN VON TIEFWURZELNDEN NUTZPFLANZEN (WURZELTIEFE AB 50 cm) UNZULÄSSIG.

6. GRÜNORDNUNG (§ 9 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG UND § 1a BauGB) /
FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN:

FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:
DIE ALS FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEKENNZEICHNETEN BEREICHE SIND MIT EINHEIMISCHEN STANDORTGERECHTEN LAUBGEHÖLZEN ZU BEPFLANZEN. ES SIND 20 % KLEINKRONIGE BÄUME MIT EINEM STAMMUMFANG VON MINDESTENS 12 / 14 cm IN 1 m HÖHE ÜBER DEM ERDBODEN UND 80 % STRÄUCHER ZU VERWENDEN (MINDESTENS 1 STRAUCH JE m²). DIE FLÄCHEN SIND VON JEGLICHER BAULICHER NUTZUNG UND VERSIEGELUNG FREIZUHALTEN (SIEHE PFLANZENLISTE)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN:
FÜR DIE FESTGESETZTEN PFLANZGEBOTE FÜR EINZELBÄUME SIND KLEINKRONIGE LAUBBÄUME MIT EINEM STAMMUMFANG VON MINDESTENS 14 / 16 cm IN 1m HÖHE ÜBER DEM ERDBODEN ZU VERWENDEN.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND ZUR GRÜNORDNUNG (§ 1a Abs. 3 Nr 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):
GEMÄSS § 9 Abs. 1a Nr. 2 BauGB WERDEN DIE INNERHALB DES PLANGELTUNGSBEREICHES, GEMARKUNG OSTSTEINBEK, FLUR 1, FLURSTÜCK 29/32 IN EINER FLÄCHENGRÖSSE VON INSGESAMT 123 m² ZUR VERFÜGUNG STEHENDEN FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (A1 - A4) UND DIE AUSSERHALB DES PLANGELTUNGSBEREICHES, GEMARKUNG OSTSTEINBEK, FLUR 4, FLURSTÜCK 61/1 TEILWEISE MIT EINER FLÄCHENGRÖSSE VON 967 m² ZUR VERFÜGUNG STEHENDEN FLÄCHEN DEM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) UND DEN PRIVATEN VERKEHRSFLÄCHEN ALS AUSGLEICHS- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN FÜR DIE VERURSACHTEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT ZU 100 % ZUGEORDNET.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-
IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB a.F.)
ZUM SCHUTZ DES INNERHALB DES PLANGEBIETES GEPLANTEN SCHÜTZENSWERTEN NUTZUNGEN GEGENÜBER DEM VERKEHRSLÄRM DES ANGRENZENDEN GEWERBEGBIETES SIND AKTIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN IN DER NACH § 9 Abs. 1 Nr. 15 + 24 BauGB PLANZEICHNERISCH FESTGESTETZTE FLÄCHE MIT EINER ABSCHIRMHÖHE VON 3,50 m, BEZOGEN AUF DIE OBERKANTE DER PRIVATEN ERSCHLIESSUNGSSTRASSE, EINER LÄNGE VON 46 m UND DEM SCHALLDÄMM-MASS VON RW = 20 dB (A), HERZURICHTEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN.

ANLAGE 1: PFLANZLISTE

Liste 1: Bäume für den Straßenraum:

| | |
|------------------------------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus laevigata " Pauls` s Scarlet " | Rot-Dorn |
| Crataegus monogyna " Stricta | Weiß-Dorn |
| Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| Pyrus communis | Holz-Birne |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Tilia x europaea " Pallida " | Kaiser-Linde |

Anzuchtform und Mindestqualität:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, je nach Art mit oder ohne Ballen,
mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm

Liste 2: Bäume für Gehölzflächen:

| | |
|---------------------|----------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Anzuchtform und Mindestqualität:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, je nach Art mit oder ohne Ballen,
mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 12-14 cm

Liste 3: Strauchartige Gehölze:

| | |
|-----------------------|------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Lonicera periclymenum | Wald-Geißblatt |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rubus fruticosus sp. | Brombeere |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum opulus | Schneeball |

Anzuchtform und Mindestqualität:

Leichter Strauch, 1 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 40-60 cm

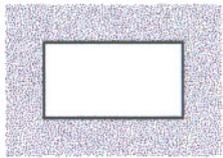
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN:



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

§ 9 Abs. 7 BauGB

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB



ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(s. Teil B : Text)

§ 4 BauNVO

1

ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

§ 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO

0,3

HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

§ 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN:

§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB

o

OFFENE BAUWEISE

§ 22 Abs. 1 BauNVO



NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
(s. Teil B : Text)

§ 22 Abs. 2 BauNVO



BAUGRENZE

§ 23 BauNVO

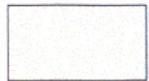
VERKEHRSFLÄCHEN:

§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB



VERKEHRSFLÄCHE MIT MISCHNUTZUNG
(s. Teil B : Text)

§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN O.
FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

§ 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB

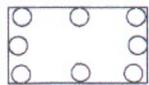


FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
(s. Teil B : Text)

§ 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND
LANDSCHAFT / MASSNAHMEN ZUR EINGRIFFSMINDERUNG / AUSGLEICH

§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB



GEHÖLZPFLANZUNG / FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(s. Teil B : Text)

§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB



BAUMPFLANZUNG
(s. Teil B : Text)

§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB

IMMISSIONSSCHUTZ:

§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE
UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(s. Teil B : Text)

§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB

LSW

LÄRMSCHUTZWAND
(s. Teil B : Text)

§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN:



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
ZUGUNSTEN DER ANWOHNER DES GELTUNGSBEREICHS (s. Teil B : Text)

§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB

M

ABFALLBEHÄLTERSTANDORT
(Zugunsten der Anwohner des Geltungsbereichs)

§ 9 Abs. 1, Nr. 22 BauGB



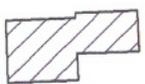
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

§ 9 Abs. 1, Nr. 22 BauGB



BEMASSUNG IN M

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER:

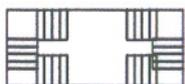


VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

28/3

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:



UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN
IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS

§ 15 ff LNatSchG

L

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

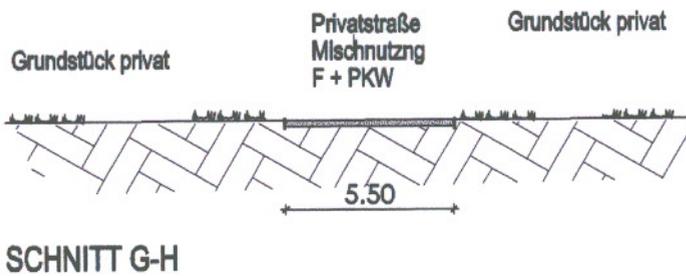
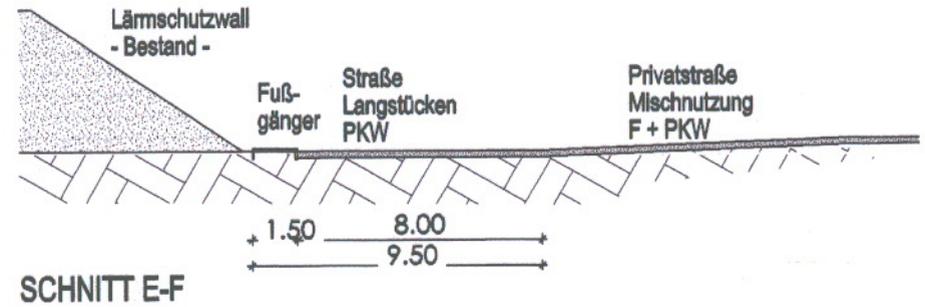
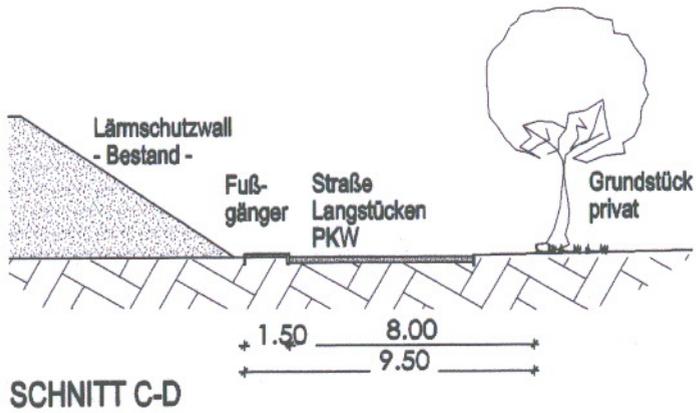
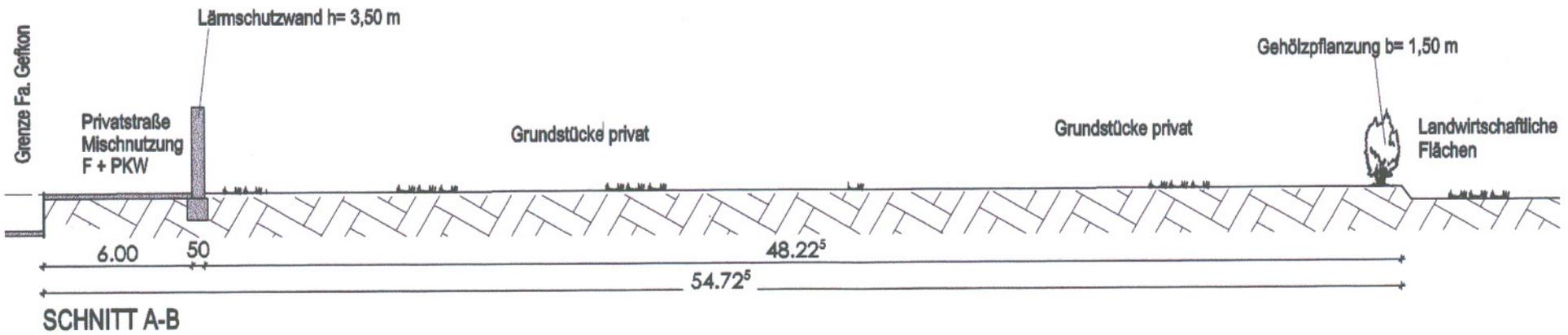
§ 18 LNatSchG

IV. KENNZEICHNUNG:



ALTABLAGERUNGEN
(s. Teil B : Text / s. Begründung zum B-Plan Ziffer IV 2.1.5)

§ 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.03.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Bergedorfer Zeitung" am 24.06.2005 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 04.07.2005 bis zum 04.08.2005 durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2005 zur Äußerung aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 26.09.2005 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 10.10.2005 bis zum 10.11.2005 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 geltend gemacht werden können, am 30.09.2005 in der "Bergedorfer Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.10.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Oststeinbek, den 27. JULI 2006



In Vertretung

U. Porcup

3. Stellvertreterin des Bürgermeisters

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2006 bis zum 02.02.2006 während der Dienststunden nach § 4 Abs. 3 i. Vb. mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.12.2005 in der "Bergedorfer Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 i. Vb. mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.12.2005 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Oststeinbek, den 27. JULI 2006



In Vertretung

U. Porcup

3. Stellvertreterin des Bürgermeisters

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.03.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.03.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Oststeinbek, den 27. JULI 2006



In Vertretung

U. Porcup

3. Stellvertreterin des Bürgermeisters

12. Der katastermäßige Bestand am 16.6.2005 sowie die geodätischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Uetersen, den

25. JULI 2006



öfftl. bestellter Vermessungsingenieur

Felschardt

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

Oststeinbek, den 27. JULI 2006



In Vertretung

U. Porcup

3. Stellvertreterin des Bürgermeisters

14. Der Beschluss des Bebauungsplans 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 1. AUG. 2006 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 2. AUG. 2006 in Kraft getreten.

Oststeinbek, den 2. AUG. 2006



In Vertretung

U. Porcup

3. Stellvertreterin des Bürgermeisters