

**SATZUNG**  
DER  
**GEMEINDE OSTSTEINBEK**  
**KREIS STORMARN**  
ÜBER DEN  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 39**



für das Gebiet: westlich 'Bergstücken 2 - 8', nördlich 'Meessen',  
östlich 'Am Knick', südlich 'Am Knick 8'



# TEXT (TEIL B)

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(BauGB, BauNVO)

### **01. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4, 5 und 6, § 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind ausschließlich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

a) Die - unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit - allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

b) Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, sind unzulässig.

c) Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **02. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

a) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % des Betriebsgebäudes die festgesetzte Firsthöhe um max. 3 Meter überschreiten.

b) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

### **03. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die nach der Landesbauordnung vorgegebenen Abstandsflächen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind einzuhalten.

### **04. Sichtfeld**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das festgesetzte Sichtdreieck ist von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße 'Meessen' freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Einzelbäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 2,50 m Höhe zur Oberfläche der Verkehrsfläche einhält.

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

### **01. Solar- und Photovoltaikanlagen**

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Die festgesetzte Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen.

### **02. Werbeanlagen**

a) Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind ebenso unzulässig wie nach oben abstrahlende Beleuchtungen.

b) Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 6 Metern, bezogen auf die der Werbeanlage vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.

c) An Wänden von Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen die betreffende Wandhöhe nicht überragen.

d) Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

## **C. Hinweise**

### **01. Bodendenkmale**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **02. Altlasten**

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

### **03. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Als Ausgleich für die Beseitigung eines 83 m langen Knickabschnittes werden dem Ökokonto 'Knick Barnitz 2' (ÖK 88-40) in der Gemeinde Barnitz 166 m Knick zugeordnet.

### **04. Eingriffsfristen**

Die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände das ganze Jahr über durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob sich Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollen Gebäude in der Zeit zwischen dem 15. März und dem 15. August abgerissen werden, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf Brutvögel.



# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

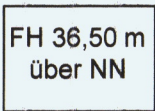


eingeschränktes Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

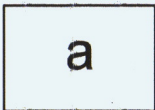


Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 19 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,  
als Höchstmaß:  
Firsthöhe z.B. FH 36,50 m über NN (Normalnull)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Abweichende Bauweise  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)



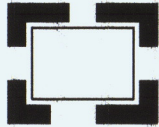
Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

6. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



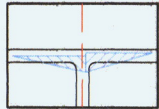
Straßenverkehrsfläche

15. Sonstige Planzeichen

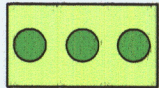


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

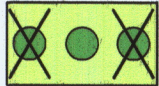
II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Sichtdreieck nach Richtlinie RAS 06, Ziffer 6.3.9.3  
(Schraffierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG) Hier: Erhaltung des Knickbestandes

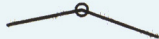


Knick entfällt

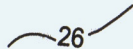
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

$\frac{31}{7}$

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Höhenschichtlinien



Vorhandene bauliche Anlagen

IV. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Firsthöhe in Meter über NN



# Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Oststeinbek vom 01.03.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.10.2016 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 14.11.2016 durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung erfolgt. Zusätzlich erfolgte eine Bereitstellung im Internet am 15.11.2016 .
02. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.09.2016 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.
03. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
04. Die Gemeindevertretung hat am 31.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.11.2016 bis 22.12.2016 während folgender Zeiten: Montag 9.00 – 12.00 Uhr, Dienstag 8.00 – 12.00 Uhr, Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr, Freitag 9.00 – 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 14.11.2016 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich erfolgte eine Bereitstellung im Internet am 15.11.2016 .
06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Oststeinbek, den ..... 22. 03. 17



Siegel

.....  
Bürgermeister

07. Der katastermäßige Bestand am 06.03.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den ..... 15. 03. 17



Siegel

.....  
Dipl.-Ing. Karsten Sprick öbVI

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.03.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
09. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplanes Nr. 39 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 01.03.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Oststeinbek, den ..... 22. 03. 17



Siegel

.....  
Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Oststeinbek, den ..... 22. 03. 17



Siegel

.....  
Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplanes Nr. 39 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am .....**29.03.17**... 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 ..... in Kraft getreten.

Oststeinbek, den **30.03.17**.



Siegel

Bürgermeister