

SATZUNG
DER
GEMEINDE OSTSTEINBEK
KREIS STORMARN
ÜBER DIE
3. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 3b



Nördlich der "Möllner Landstraße" (L94) zwischen "Hamburger Kamp"
im Westen, dem "Postweg" im Norden und den Grundstücken
"Postweg Nr. 23" und "Möllner Landstraße Nr. 15" im Osten

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bei zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO sind nur Einzelhäuser mit einem Wohngebäude und Doppelhäuser mit zwei Wohngebäuden zulässig.

03. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen, bei Doppelhäusern nur eine Wohnung zulässig.

04. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der Bereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den jeweiligen vorderen Baugrenzen und deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierte Verlängerungen ist die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Verkehrsfläche, an der sich die jeweiligen Grundstückszufahrten befinden, als erschließende Verkehrsfläche. Unabhängig davon ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze bezüglich der nicht-erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten.

05. Freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Sichtdreieckes sind keine baulichen Anlagen, Einfriedungen oder Bepflanzungen mit einer Höhe über 70 cm oberhalb der Fahrbahndecke der Möllner Landstraße zulässig.

06. Flächen für den Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

a) Die lichte Breite der Zufahrten rückwärtig gelegener Grundstücke hat mindestens 3,00 m zu betragen.

b) Überdachte Zufahrten (Durchfahrten) für den Anschluss rückwärtig gelegener Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

07. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Zum Lärmschutz der Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches werden passive Schallschutzmaßnahmen wie folgt festgesetzt:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R_{w, res}$ in dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und Geschäftsräume
V	71 - 75	45	40
IV	66 - 70	40	35
III	61 - 65	35	30

b) Schützenswerte Aufenthaltsräume in einem Abstand < 22 m zur Mitte der Möllner Landstraße dürfen in der ersten Gebäudereihe nicht zur Möllner Landstraße hin orientiert werden.

c) Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer an allen der Möllner Landstraße zugewandten Fronten der 1. und 2. Baureihe sowie an seitlichen und rückwärtigen Fronten der 1. Baureihe schalldämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete, Weise sichergestellt werden kann.

d) Von den Festsetzungen a) bis c) kann nur abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind unzulässig.

02. Nebenanlagen, Garagen, Carports

Mit Ausnahme von Wintergärten sind Nebenanlagen sowie Garagen mit einer Grundfläche von mehr als 24 m² in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze können auch in Holzbauweise erstellt werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

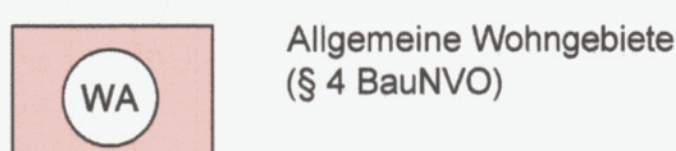
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

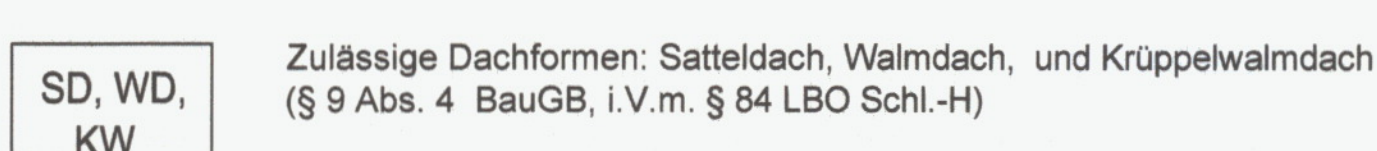
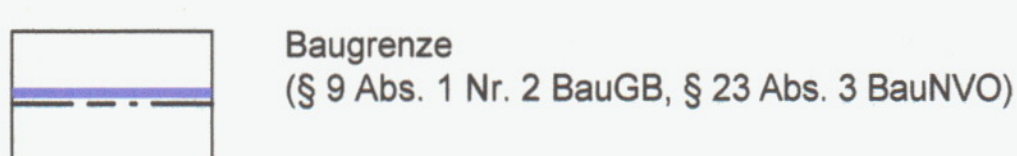
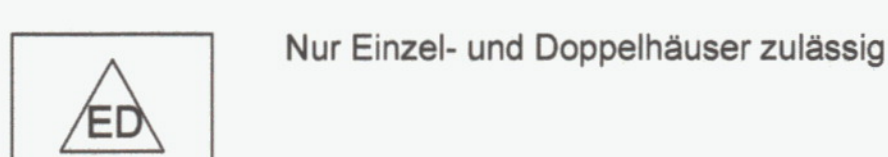
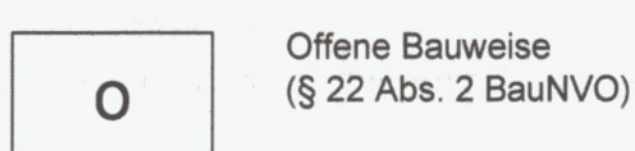
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



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



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

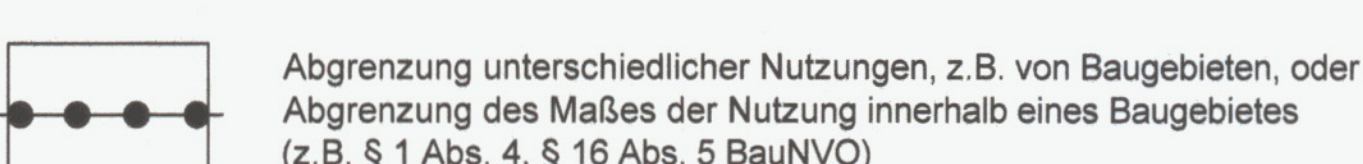


9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

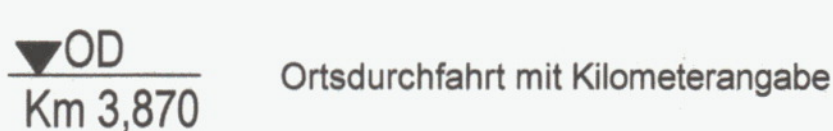
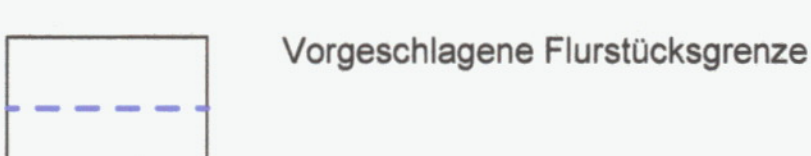


13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

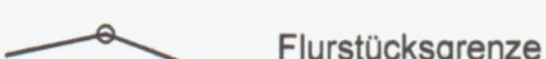
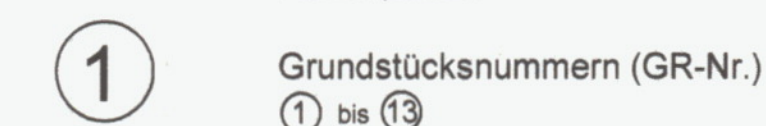
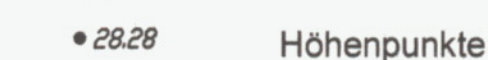
15. Sonstige Planzeichen



16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Hausform	Grundflächenzahl (GRZ)
Zulässige Dachform	Zulässige Dachneigung
Firsthöhe in Meter über NN	Traufhöhe in Meter über NN

Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.12.2011 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.03.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.04.2011 durch Bereitstellung im Internet.
02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der in der Zeit vom 26.04.2011 bis 26.05.2011 durchgeführt.
03. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
04. Die Gemeindevertretung hat am 27.06.2011 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.07.2011 bis 19.08.2011 während folgender Zeiten: Montag 9.00 – 12.00 Uhr, Dienstag 8.00 – 12.00 Uhr, Donnerstag 15.00 – 18.00 Uhr, Freitag 9.00 – 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.07.2011 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht.
06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Oststeinbek, den 23. DEZ. 2011



Siegel


Bürgermeisterin

07. Der katastermäßige Bestand am 01. APR. 2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 19. DEZ. 2011



Siegel


Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
09. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b 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 14.10.2011 bis 28.10.2011 während folgender Zeiten: Montag 9.00 – 12.00 Uhr, Dienstag 8.00 – 12.00 Uhr, Donnerstag 15.00 – 18.00 Uhr, Freitag 9.00 – 12.00 Uhr, erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.10.2011 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht.
10. Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.12.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Oststeinbek, den 23. DEZ. 2011



Siegel



Bürgermeisterin

11. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Oststeinbek, den 23. DEZ. 2011



Siegel

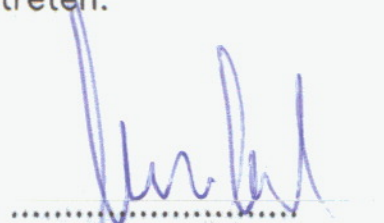

.....
Bürgermeisterin

12. Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b 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. DEZ. 2011 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 30. DEZ. 2011 in Kraft getreten.

Oststeinbek, den 30. DEZ. 2011



Siegel


.....
1. Stellvertreter
der Bürgermeisterin