

**SATZUNG**  
**DER**  
**GEMEINDE OSTSTEINBEK**  
**KREIS STORMARN**  
**ÜBER DIE**  
**6. ÄNDERUNG DES**  
**BEBAUUNGSPLANES NR. 3 c**



**für das Gebiet nördlich Breedenweg,  
westlich Barsbütteler Weg, östlich Querweg**

# TEXT (TEIL B)

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(BauGB, BauNVO)

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

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

Die Ausnahmen unter § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **02. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Ausnahmsweise dürfen die dem Breedenweg zugewandten Baugrenzen für die Errichtung von Wintergärten bis zu einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie überschritten werden.

Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind bei der Ermittlung der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.

### **03. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zulässig sind nur Einzelhäuser mit einem Wohngebäude.

### **04. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

### **05. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen**

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

Innerhalb der Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den hierzu parallel verlaufenden Baugrenzen und deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerungen ist die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.

### **06. Freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

### **07. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden festgesetzt mit einer Mindestbreite von 3,20 m zu Gunsten der rückwärtig neu erschlossenen Grundstücke, der an das G-F-L-Recht angrenzenden Grundstücke, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Gemeinde Oststeinbek.

Auf die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise verzichtet werden, wenn durch abweichende Grundstücksteilung eine abweichende Erschließung erforderlich wird und/oder die Erschließung in anderer Weise baurechtlich gesichert ist.

### **08. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 6 i. V. m. § 25 Abs. 3 LNatSchG)

Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens aufgrund des nördlich des Plangebietes angrenzenden Knicks ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen ebenso unzulässig wie die Vornahme von Aufschüttungen oder Abgrabungen.

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

### **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.

# ZEICHENERKLÄRUNG

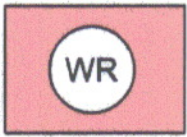
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

## PLANZEICHEN

## ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

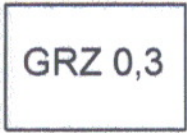
### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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



Reine Wohngebiete  
(§ 3 BauNVO)

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

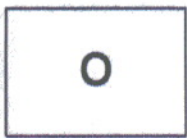


Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 19 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,  
als Höchstmaß:  
Firsthöhe FH 10,0 m über OK der begleitenden Verkehrsfläche

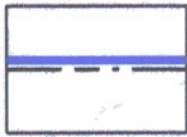
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



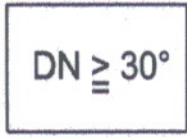
Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig

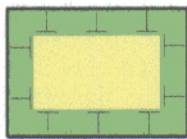


Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)



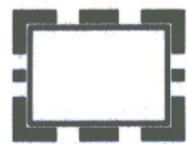
Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 30°  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 92 LBO Schl.-H)

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 15. Sonstige Planzeichen



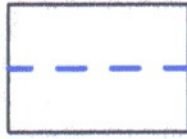
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Mit Angabe der Mindestabstände sowie der Begünstigten

F<sub>mind.</sub> 450 m<sup>2</sup> Mindestgröße der Baugrundstücke (z.B. 450 m<sup>2</sup>)

### 16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



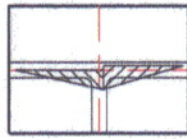
Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Aufzuhebende Flurstücksgrenze

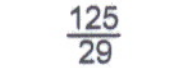


Höhenschichtlinien



Sichtdreieck  
(Schraffierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Flurgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude



Künftig entfallende bauliche Anlagen als Hauptgebäude



Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude



Künftig entfallende bauliche Anlagen als Nebengebäude

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Maximale Firsthöhe über einem Bezugspunkt
Bauweise	Hausform
Zulässige Dachneigung	Mindestgröße der Baugrundstücke Flächenangabe in m <sup>2</sup>

# Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.06.2009 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.2008 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 03.04.2009 erfolgt.
02. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.12.2008 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2/ § 13 Abs. 2 Nr. 1/§ 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 30.03.2009 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 c mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.04.2009 bis 15.05.2009 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 03.04.2009 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.
06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.04.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Oststeinbek, den 16. SEP. 2009



Siegel

  
Bürgermeister

07. Der katastermäßige Bestand am 20. AUG. 2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 20. AUG. 2009



Siegel

  
Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.06.2009 geprüft.  
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Gemeindevertretung hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.06.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Oststeinbek, den **16. SEP. 2009** .....



Siegel

.....  
Bürgermeister

10. Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Oststeinbek, den **16. SEP. 2009** .....



Siegel

.....  
Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 c 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 **21. SEP. 2009**..... 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 **22. SEP. 2009**..... in Kraft getreten.

Oststeinbek, den **22. SEP. 2009** .....



Siegel

.....  
Bürgermeister