

SATZUNG
DER
GEMEINDE OSTSTEINBEK
KREIS STORMARN
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 40



für das Gebiet nördlich Bebauung Smaalkoppel und Bebauung Gerberstraße,
östlich Barsbütteler Weg und Sportplatz,
westlich Forellenbach sowie südlich Sport- und Tennisplätze

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten 'Fläche für den Gemeindebedarf' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung 'Grundschule, Kinderbetreuung und andere soziale Infrastruktur' sind bauliche Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb einer Grundschule und einer Kindertagesstätte sowie für Einrichtungen und Anlagen der sozialen Infrastruktur zulässig. Darüber hinaus sind zwei Dienstwohnungen zulässig.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte 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) sowie für den Schulhof und sonstige befestigte Spielflächen um bis zu 80 % überschritten werden.

03. Bauweise

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

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a) besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

04. Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO)

- a) Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig.
- b) Dies gilt auch für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen oder zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder aus Kraft-Wärme-Kopplung.

05. Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im Zuge von Neubaumaßnahmen anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

06. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen sowie von Vögeln ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

07. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist auf dem bereits vorhandenen Lärmschutzwall die Errichtung einer 2,00 m hohen Lärmschutzwand mit einem resultierenden Schalldämmmaß von 25 dB(A) auch ohne Abstandsflächen zulässig.

08. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- b) Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume darf nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein. Bauliche Anlagen, einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig. Pflasterungen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise erlaubt.
- c) Das Feldgehölz auf dem südlich gelegenen Wall ist nach der Errichtung der Lärmschutzwand vollständig wiederherzustellen.
- d) Innerhalb des Plangebietes sind zusätzlich zu den zu erhaltenden Pflanzflächen und Einzelbäumen, soweit noch nicht vorhanden, mindestens 30 einheimische und standortgerechte Laub- oder Obstbäume (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Baumvorschläge siehe Begründung).
- e) Die Bäume entlang der nördlichen Straßenverkehrsfläche sind, mit Ausnahme der Bäume, die für den Straßenausbau beseitigt werden müssen (siehe Erschließungsplanung und Begründung), zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

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. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen.

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 Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

03. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die erforderlichen 8.305 m², die als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden erforderlich sind, werden der Sammelausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 30 B zugeordnet.

Als Ausgleich für die Beseitigung von 10.300 m² Wald sind 15.450 m² Wald neu anzupflanzen. Der erforderliche Ausgleich wird den Ökokonten der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein 'Ersatzwald Todesfelde' (ÖK 129 - 01), 'Ersatzwald Kisdorf Winsen 4' (ÖK 073 - 04) und 'Ersatzwald Dalbekschlucht' (ÖK 128 - 01) zugeordnet sowie über eine Ersatzaufforstungsfläche (Gemarkung Delingsdorf, Flur 4, Flurstück 71/1 tlw.) der

- Fortsetzung Text - Teil B -

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von 11 m Knick, sind 11 m Knick neu anzulegen. Die erforderlichen 11 m Knick werden dem Ökokonto Bimöhlen (Az. 670022.8540.1102.21-0001 Kreis Segeberg) der ecodots GmbH zugeordnet.

04. Artenschutz und Eingriffsfristen

Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit der Vögel (01. März bis 30. September, allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).

Rodung von großen Bäumen nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 31.01) oder Fledermausbesatzkontrolle der zu fällenden Bäume vor Fällung.

Abbruch von Gebäuden nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 31.01) oder Fledermausbesatzkontrolle der abzubrechenden Gebäude vor dem Abbruch.

Schaffung eines neuen naturnahen Gehölzes im Umfang von 1 ha.

Es wird empfohlen, zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen im Fall der Rodung von Großbäumen und bei Gebäudeabbruch, vor Durchführung der Arbeiten Besatzkontrollen durchzuführen. Sollte bei einer erforderlich werdenden Fledermausbesatzkontrolle ein Besatz festgestellt werden, so ist das Quartier nach dem abendlichem Ausflug der Fledermäuse und anschließender gründlichen Untersuchung mittels eines Endoskops bei sicherem Nichtbesatz zu verschließen. Sollten sich dennoch weiterhin Tiere in dem Quartier befinden, so ist das Quartier mit einer Reuse auszustatten, die einen Ausflug ermöglicht, aber einen erneuten Einflug verhindert. Für jeden zu fällenden Baum mit einem Stammdurchmesser von < 50 cm, der eine potentielle Quartierstruktur besitzt, sind vor der Fällung 5 als Wochenstube geeignete Fledermauskästen an den umliegenden Bäumen zu montieren. Ist ein potentielles Quartier nicht besiedelt, so ist es unverzüglich zu verschließen, um eine Besiedelung auszuschließen.

05. Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002)

Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.

Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten.

Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

Überschüssiger Boden ist fachgerecht zu entsorgen.

Die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit dem Boden aus der 'Bodenuntersuchung zur Überprüfung des Altlastenverdachts' vom 25.05.2020, erstellt von der HPC AG, Niederlassung Hamburg, sind bei den Bodenarbeiten zu beachten.

Die Erdarbeiten sind im Rahmen eines Bodenmanagements durch einen Fachplaner zu betreuen.

Sollte bei den Erdarbeiten auf die Schlackeschicht getroffen werden, sind die betroffenen Böden in diesen Bereichen fachgerecht auszubauen und zu entsorgen. Die Mitarbeiter der ausführenden Erdbaufirma werden auf einen sachgemäßen Umgang mit dem Material im Rahmen eines geeigneten Arbeits- und Sicherheitsplans gemäß TRGS 524 hingewiesen.

06. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Der Ausbau der nördlichen Verkehrsfläche ist durch einen Fachmann zu begleiten (ökologische Baubetreuung), um den größtmöglichen Schutz der zu erhaltenen Bäume zu gewährleisten.

07. Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

08. Gehölze zur Wiederherstellung des Feldgehölzes nach Errichtung der Lärmschutzwand

Vorgeschlagene Gehölze zur Wiederherstellung des Feldgehölzes nach Errichtung der Lärmschutzwand sind dem Kapitel 5.11.4 der Begründung zu entnehmen.

09. Insektenfreundliche Leuchtmittel

Insektenfreundliche Leuchtmittel sind z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger.

- Fortsetzung Verfahrensvermerke -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.09.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.09.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Oststeinbek, den 14.10.2021.....



.....
Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Oststeinbek, den 14.10.2021.....



.....
Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 40 durch die Gemeindevertretung, die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.10.2021..... 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 22.10.2021..... in Kraft getreten.

Oststeinbek, den 25.10.2021.....



.....
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

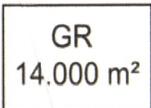
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021 -

PLANZEICHEN

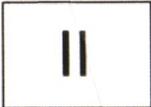
ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

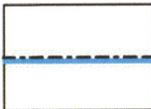


Grundfläche (GR) mit maximaler Flächenangabe
(§ 19 BauNVO)



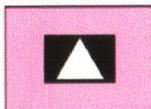
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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



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

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung, mit Gütern
und Dienstleistungen öffentlichen und privaten Bereichs,
Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Zweckbestimmung:
Grundschule, Kinderbetreuung und andere soziale Infrastruktur

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



Straßenverkehrsfläche

- Fortsetzung Zeichenerklärung -



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

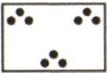


Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

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

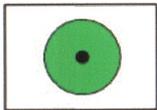


Öffentliche Grünfläche

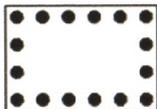


Zweckbestimmung:
Parkanlage

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

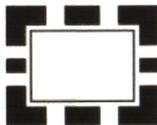


Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

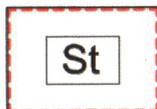


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

15. Sonstige Planzeichen



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



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwand/-wall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Fortsetzung Zeichenerklärung -

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

$\frac{92}{50}$

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen als
Hauptgebäude / Nebengebäude

III. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Grundfläche (GR)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 28.11.2019 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.12.2019 bis zum 10.01.2020 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.11.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 20.05.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.07.2021 bis 04.08.2021 während der Dienststunden 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, durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 25.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen unter www.oststeinbek.de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Oststeinbek, den 14.10.2021




Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 28.09.2021, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 11.10.2021




Vermessungsbüro Sprick & Wachsmuth
(öffentl. best. Verm. Ing.)

- Fortsetzung Verfahrensvermerke -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.09.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.09.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Oststeinbek, den 14.10.2021.....




.....
Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Oststeinbek, den 14.10.2021.....




.....
Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 40 durch die Gemeindevertretung, die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.10.2021..... 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 22.10.2021..... in Kraft getreten.

Oststeinbek, den 25.10.2021.....




.....
Bürgermeister