

**Satzung Gemeinde Oststeinbek über den**

# **Bebauungsplan Nr. 41**

**für das Gebiet östlich der Bebauung  
"Bergstücken", nördlich und westlich "Meessen"  
und südlich "Regenrückhaltebecken"**

(Flurstück 223, Flur 1,  
Gemarkung Oststeinbek)



# Textliche Festsetzungen (Teil B)

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB / BauN

### 1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone wie folgt festgesetzt:

Die nachfolgend aufgeführten Nutzungsarten sind nur zulässig, sofern das Betriebsgrundstück abgestrahlte Emissionskontingent LEK den in der Planzeichnung festgesetzten Wert von 55 dB(A) pro m<sup>2</sup> nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreitet.

Bezugsfläche ist die gesamte als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche. Die Prüfung von Vorhaben ist nach DIN 4569:2006-12, Abschnitt 5, vorzunehmen.

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Vergnügungsstätten.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 17 und 19 BauNVO und die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO jeweils als Höchstmaß festgesetzt.
- 2.2 Die Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 1 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen: Die Gebäudehöhe GH wird mit 33 m gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist das Normalhöhennull NHN. Die Gebäudehöhe wird darauf basierend definiert als die maximale Höhe des Baukörpers/ Dachaufbaus als oberem Bezugspunkt. Durch Aufbauten, die ausschließlich dem technischen Betrieb dienen, darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen auf einem Anteil von maximal 10 % der Grundfläche des zugehörigen Gebäudes ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschritten werden.

### 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die abweichende Bauweise wird folgendermaßen definiert: Es sind Gebäude in offener Bauweise zulässig. Sie dürfen auch Gebäudelängen über 50 m aufweisen.

## **4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **4.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebiets (M1):**

4.1.1 Entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf der eingezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 ein jeweils drei Meter breiter, durchgehender Streifen zum Schutz der Baumreihe bzw. des Knicks freizuhalten. Dieser ist als Rasen, vorzugsweise als Wiese anzulegen oder der natürlichen Sukzession zur Bildung eines Saumes zu überlassen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf diesem Streifen sind bauliche Anlagen unzulässig. Darüber hinaus darf dort nicht abgegraben, aufgeschüttet oder versiegelt werden.

### **4.2 Zuordnung von Maßnahmen außerhalb des Plangebiets (M2a + M2b):**

Folgende Maßnahmen werden dem Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 1a S. 2, 2. HS BauGB vollständig zugeordnet:

4.2.1 M2a: Es ist eine Knickneuanlage mit einer Länge von 113 m vorzunehmen. Hierbei sind die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Knickneuanlagen zu beachten und der herzustellende Wall ist vollständig mit heimischen Knicksträuchern naturnah zu bepflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Näheres hierzu auch in der Begründung zum Bebauungsplan. Die Durchführung erfolgt über eine Maßnahme der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein und der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, gesichert mit Gestattungsvertrag "T30326 ÖK 088-48 Knick Schalkholz" vom 04.07.2018 bzw. 09.07.2018. (Ersatz für Ausgleichsmaßnahme B-Plan 32)

4.2.2 M2b: Es erfolgt eine Abbuchung von 1.120 Ökopunkten im Ökokonto ÖK 113-03 Alsterniederung 3, gesichert mit Gestattungsvertrag "T30269 ÖK113-03 Alsterniederung 3" vom 04.07.2018 bzw. 09.07.2018. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind die Herstellung von artenreichem Feuchtgrünland und die Steigerung des floristischen Arteninventars durch gezielte Einbringung einzelner Arten vorgesehen.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach LBO S-H**

### **Werbeanlagen**

- A Werbeanlagen sind nur auf dem Grundstück der Stätte der Leistung für die dort angebotenen Waren / Dienstleistungen zulässig.
- B Werbeanlagen auf Gebäuden dürfen nicht über die Gebäudehöhe herausragen.
- C Freistehende Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. § 33 der StVO bleibt hiervon unberührt.
- D Eine Beleuchtung mit Wechsel- oder Blinkanlagen sowie nach oben abstrahlende Beleuchtungen und starke Lichtquellen (Laser) sind unzulässig.

# Hinweise

## Hinweis zu den den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften

Eine Einsichtnahme in die verwendeten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, Technische Anleitungen) kann während der Öffnungszeiten im Rathaus vorgenommen werden.

## Hinweis zur Nutzung regenerativer Energien

Die Dachflächen können für die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden. Eine Aufständerung von Anlagen auf Flachdächern ist zulässig.

## Hinweis zum Schutz von Bäumen und Gehölzen während der Bauphase

Während der Bauphase ist der Baumbestand entsprechend der einschlägigen Richtlinien vor Beschädigungen zu schützen. Rodungen von Gehölzen zur Baufeldräumung dürfen erst bei einem unmittelbaren Bedarf nur außerhalb der Vegetationsperiode im Winterhalbjahr (1. Oktober - 28./29. Februar) vorgenommen werden. Rodungen von Bäumen mit mehr als 20 cm Stammdurchmesser sind nur in der Zeit der Winterruhe der Fledermäuse (1. Dezember - 28. Februar) zulässig. (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 27a LNatSchG )

## Hinweise zum Artenschutz

Abriss, Sanierung und Umbau von Gebäuden sowie Eingriffe in Baum- oder Gehölzbestände sind von den artenschutzrechtlichen Schädigungs- und Störverböten (§44 BNatSchG) nicht ausgenommen. Verstöße stellen mindestens eine Ordnungswidrigkeit dar und können geahndet werden. Es wird empfohlen, bereits bei der Planung derartiger Maßnahmen die untere Naturschutzbehörde einzubeziehen.

Zum Schutz von Fledermäusen sind im Freibereich maximal drei Meter hohe Lampen mit nach unten strahlenden Lichtkegeln, geringen Lichtintensitäten, geringen UV-Anteilen und eher rötlichen statt blauen oder grünen Lichtfarbenanteilen zu verwenden. Ein Anstrahlen von Baumkronen ist zu vermeiden.

## Hinweis Archäologie

Bei archäologischen Kulturdenkmalen kann es sich um Funde oder auch um dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit handeln. Archäologische Funde sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde mitzuteilen. Die Anforderungen des § 15 DSchG sind zu beachten.

## Hinweis "gesicherte Erschließung"

Der Bauherr ist zugleich Eigentümer eines benachbarten (vorhandenen und erschlossenen) Betriebs; das Plangebiet bildet damit den rückwärtigen Teil des Betriebsstandortes.

# Zeichnerische Festsetzungen nach BauGB / BauNVO

## 1. Art der baulichen Nutzung

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



eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

LEK Nacht  
55 dB(A)

Emissionskontingent LEK

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 17 bis 19 BauNVO)

0,8

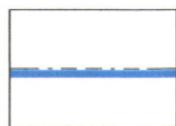
Grundflächenzahl GRZ (Höchstmaß)

GH 33 m

Oberkante baulicher Anlagen ü. NHN (Höchstmaß)

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

a

abweichende Bauweise

## 4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M1

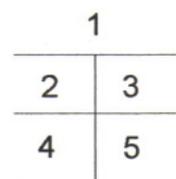
Minimierungsmaßnahme innerhalb des Plangebiets:  
Zuordnung zu textlicher Festsetzung

## 3. Sonstige Planzeichen



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

## 4. Darstellungen ohne Normcharakter



Aufbau der Nutzungsschablone:

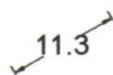
1 Art der baulichen Nutzung

2 GRZ als Höchstmaß

3 -

4 Höhe baulicher Anlagen

5 Bauweise



Bemaßung (in Metern, gerundet)



Gebäude (Bestand)



Grenzpunkt mit Abmarkung

Grenzpunkt ohne Abmarkung

# Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuchs (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ~~..2.6.09~~ **18** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 für das Gebiet östlich der Bebauung "Bergstücken", nördlich und westlich "Meessen" und südlich "Regenrückhaltebecken", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.10.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.02.2018 durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung erfolgt. Zusätzlich erfolgte eine Bereitstellung im Internet am 16.02.2018.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 22.02.2018 bis 26.03.2018 durch Aushang im Rathaus der Gemeindevertretung Oststeinbek durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.02.2018 (Postversand) bzw. 15.02.2018 (Mailversand) unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 02.07.2018 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 13.07.2018 bis 13.08.2018 während der Dienststunden (montags und freitags von 9.00 - 12.00 Uhr, dienstags von 8.00 - 12.00 Uhr und donnerstags von 14.00 - 18.00 Uhr sowie nach Vereinbarung) 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 05.07.2018 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.oststeinbek.de/rathaussevice/planen-bauen-umwelt/planung/bauleitplanverfahren.html](http://www.oststeinbek.de/rathaussevice/planen-bauen-umwelt/planung/bauleitplanverfahren.html) ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 06.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oststeinbek, den 01.10.19

(Ort, Datum, Siegel)



Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 14.11.2019, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Schwarzenbek, den 20.11.2019

(Ort, Datum, Siegel)



Öffentlich best. Vermessungsingenieur/-in

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.09.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss begilligt.

Oststeinbek, den 01.10.19 .....  
(Ort, Datum, Siegel)   Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Oststeinbek, den 01.10.19 .....  
(Ort, Datum, Siegel)   Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie 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 14.11.19 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 15.11.19 in Kraft getreten.

Oststeinbek, den 18.11.19 .....  
(Ort, Datum, Siegel)   Bürgermeister

# Rechtsgrundlagen/ Normen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- **Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)**, zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift v. 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- **DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau"** 2002-07 und Beiblätter
- **DIN 45691:2006-12: Geräuschkontingentierung**
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist
- **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)** vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2016, (GVOBl. S. 96)