

Gemeinde Oststeinbek

BEBAUUNGSPLAN Nr. 42

Satzungsbeschluss

für das Gebiet

östlich "Hamburger Kamp", nördlich Bebauung "Hansetor" und
"Breedeweg", westlich "Barsbütteler Weg" und
südlich "Willinghusener Weg"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO)

1.1.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sind folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- a.) Eigenständige Lagerplätze im Außenbereich sowie Betriebe oder Anlagen mit Außenlagerung von Geräten, Paletten, Schrottfahrzeugen und Schrott
- b.) Einzelhandelsbetriebe
- c.) Bordelle und bordellartige Betriebe, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- d.) Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären

Abweichend von b.) können Einzelhandelsbetriebe als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie

- im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben, Verwaltungs-/Firmensitzen oder Forschungseinrichtungen stehen und diesem räumlich untergeordnet sind (weniger als 50 %) oder
- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die im Gewerbegebiet arbeitenden Bevölkerung dienen und folgende Sortimente führen: Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Schnittblumen, Zeitschriften/Zeitungen und Drogerieartikel und die Verkaufsfläche bis maximal 400,00 m² beträgt.

Tankstellen sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sind folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- a.) Anlagen für kulturelle Zwecke
- b.) Vergnügungsstätten

1.1.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BaunVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BaunVO)

1.2.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten G_{Ee} 1 und G_{Ee} 2 darf die festgesetzte Höhe von baulichen Anlagen durch technische Aufbauten, Geländer und sonstige Absturzsicherungen, Schornsteine und Aufzugsüberfahrten um bis zu 2,0 m (also bis zu einer OK von 51 m üNN) überschreiten, jedoch nur solange ein Verhältnis der Überschreitung der Höhe der baulichen Anlage zum Abstand von der Außenfassade (horizontal) von mind. 1:1 eingehalten wird. Aufzugsüberfahrten, technische Aufbauten und Schornsteine dürfen nicht mehr als 30 % der Dachfläche einnehmen. Ausgenommen von der Regelung sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

2.1 Abweichende Bauweise

(§ 22 Abs. 4 BaunVO)

2.1.1 Die abweichende Bauweise in den "eingeschränkten Gewerbegebieten G_{Ee} 1 und G_{Ee} 2" entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BaunVO, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben.

3. Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 Satz 3 BaunVO, § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BaunVO)

3.1 Innerhalb der Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BaunVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BaunVO unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind offene Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten sowie fußläufige Zuwegungen, Anlagen zur Regenwasserrückhaltung wie bspw. Rigolen, Mulden und Regenwasserrückhaltebecken, Einfriedungen sowie Feuerwehrafahrten und Feuerwehraufstellflächen.

4. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie § 1 Abs. 4 Nr. 2 Satz 2 BaunVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1 Emissionskontingentierung | DIN 45691

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche tags (6:00 - 22:00 Uhr) und nachts (22:00 - 6:00 Uhr) die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691, Ausgabe 2006 nicht überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.

| Teilfläche | $L(EK), T$ [dB(A)/m ²] | $L(EK), N$ [dB(A)/m ²] |
|------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| TF1 "West" | 54 | 39 |
| TF2 "Ost" | 54 | 39 |

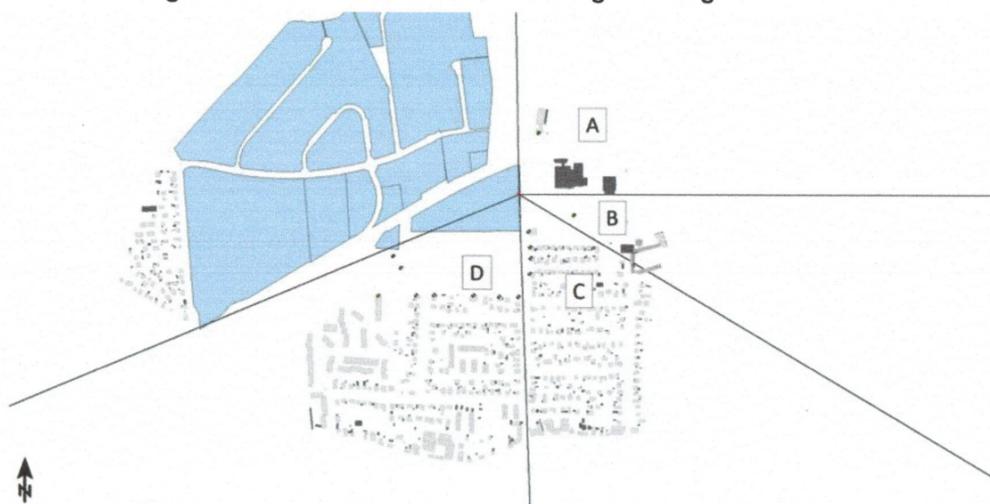
Emissionskontingente in dB(A)/m²

Als schallabstrahlende Flächen der Emissionskontingente sind die Flächen innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen anzusetzen. Für innerhalb der im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D liegende Immissionsort darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingente L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK, Zus}$ ersetzt werden. Die Zusatzkontingente $L_{EK, Zus}$ sind der Tabelle zu entnehmen. Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

| Sektor | Anfang [Grad] | Ende [Grad] | $L(EK), Zus.T$ [dB(A)/m ²] | $L(EK), Zus.N$ [dB(A)/m ²] |
|--------|------------------|----------------|---|---|
| A | 359° | 90° | 18 | 19 |
| B | 90° | 121° | 12 | 12 |
| C | 121° | 178° | 8 | 7 |
| D | 178° | 247° | 0 | 0 |

Richtungsabhängige Zusatzkontingente

Nebenzeichnung I "Sektoren für die Emissionskontingentierung"



Der Referenzpunkt für die richtungsabhängigen Zusatzkontingente lautet:

| X | Y |
|------------|------------|
| 3577262,65 | 5935803,47 |

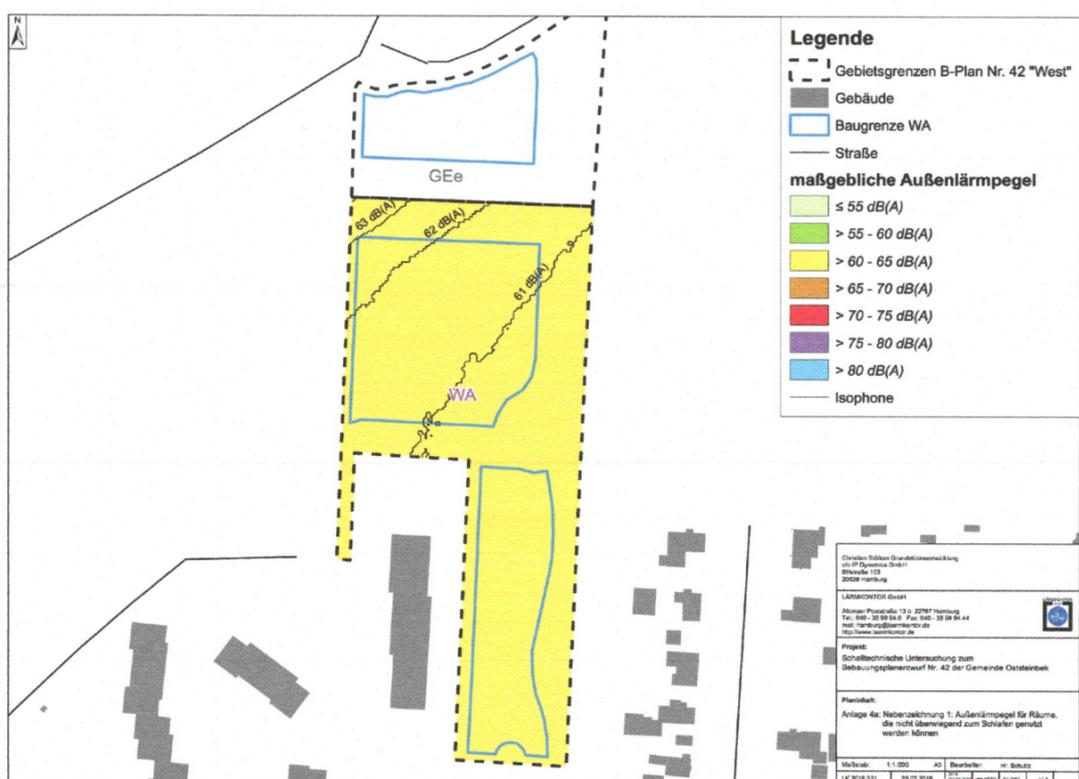
Referenzpunkt für die Richtungssektoren (Gauß-Krüger-Koordinaten)

Die Einhaltung des oben festgesetzten Wertes ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Norm DIN 45691 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) wird im Rathausgebäude der Gemeinde Oststeinbek hinterlegt und ist für die Öffentlichkeit zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.

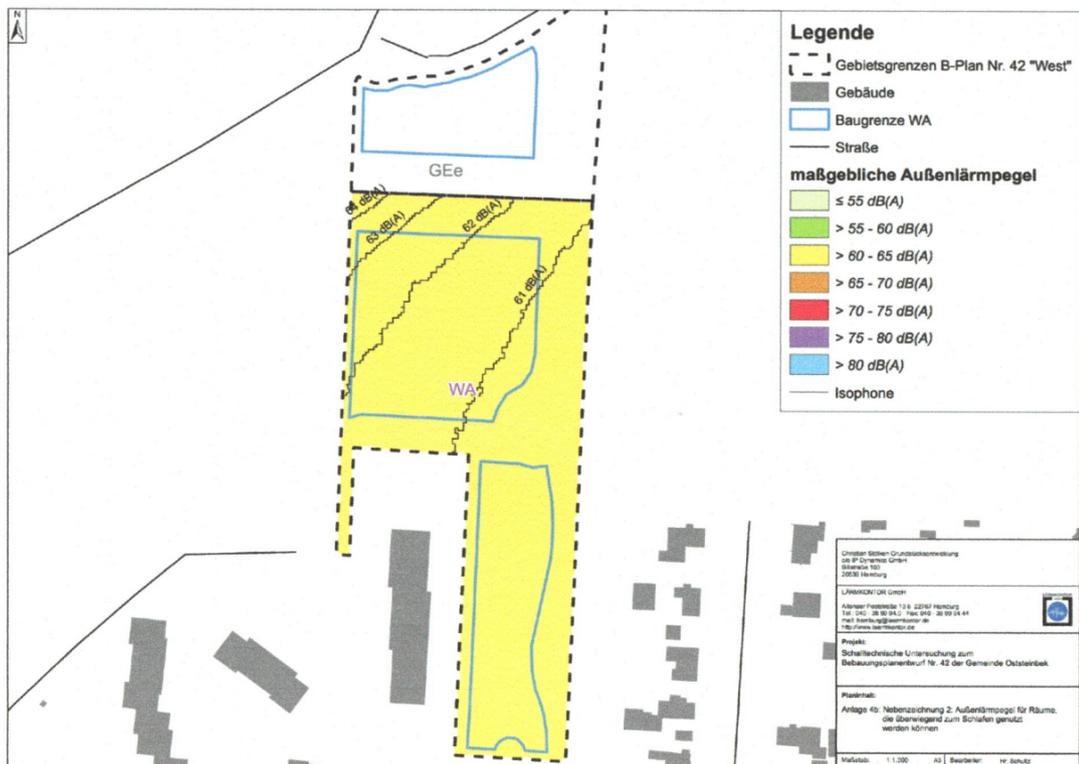
4.2 Maßgeblicher Außenlärmpegel | DIN 4109

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung II für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenzeichnungen III für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

Nebenzeichnung II "Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können"



Nebenzeichnung III "Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können"



In den gekennzeichneten Bereichen sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach dem allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann. Von den Festsetzungen Nr. 4.2 in den Sätzen 1 bis 3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Hinweise

- i) Vor Entnahme von Gehölzen ist eine Fledermauskontrolle der betroffenen Bäume durchzuführen. Für potenzielle Habitatbäume für Fledermäuse ist die Fällfrist einzuschränken: Fällung zwischen dem 01.12. und 28.02. oder ab 01.10. nach vorheriger erneuter Kontrolle durch einen Fachgutachter.
- j) Die fachgerechte Pflege der Knicks ist zu gewährleisten. Für den Knickzeitpunkt sind die Verbotsfristen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (1. März bis 30. September) zu berücksichtigen.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

 **GEE** Eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

 **WA** Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
z.B. 0,8

GFZ Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
z.B. 1,2

III Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

OK Höhe baulicher Anlagen in Meter, als Höchstmaß über Normalhöhennull
(üNHN) (§ 18 BauNVO)
49 m üNHN

GH Gebäudehöhe in Meter, als Höchstmaß über Normalhöhennull (üNHN)
(§ 18 BauNVO)
z.B. 44 m üNHN

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

 Ausschluss von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen

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

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche

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

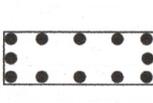
 Öffentliche Grünfläche | Zweckbestimmung "Abstandsgrün"

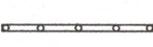
 Private Grünfläche

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

 Erhaltung von Einzelbäumen

 Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Knickschutzstreifen

 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhal-
tung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von
Gewässern

 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäume und Sträuchern

7. Sonstige Planzeichen

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

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße

 Mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8. Nachrichtliche Übernahmen

 Knick (HWb und HWb/hr) zu erhalten gemäß § 30 BNatschG i.V.m. § 21
Abs. 1 LNatschG sowie
typische Feldhecke (HFy)

9. Darstellungen ohne Normcharakter

 Böschung

 Höhengichtlinie in m über Normalhöhennull (üNHN)
(händisch interpoliert; 100 cm-Schritte)

 Flurstücksgrenzen

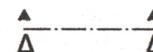
z.B. 408/9 Flurstücksnummern

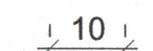
 Vorhandene Bäume und Gehölze (mit Angaben zur Baumart sowie
zum Stamm- und Kronendurchmesser)

HFy Kennzeichnung: typische Feldhecke

HWb Kennzeichnung: Durchwachsener Knick

HWb/hr Kennzeichnung: Durchwachsener Knick (Redder)

 Schnittlinie für die unverbindliche Schnittzeichnung

 Vermaßung in Meter

Verfahrensvermerke

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.03.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 13.03.2019
- 2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 21.03.2019 bis zum 23.04.2019 im Rahmen der öffentlichen Auslegung durchgeführt.
- 3 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.03.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4 Die Gemeindevertretung hat am 30.09.2019 den Entwurf des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5 Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.10.2019 bis 15.11.2019 während der Dienststunden (Montag 9.00-12.00, Dienstag 8.00-12.00, Donnerstag 14.00-18.00, Freitag 9.00-12.00 und 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 10.10.2019 durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <http://www.oststeinbek.de/rathauservice/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 10.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Oststeinbek, den 17.01.2022

(Siegelabdruck)



(Bürgermeister)

- 7 Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.03.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Ebenfalls hat die Gemeindevertretung am 23.03.2020 den nach der ersten öffentlichen Auslegung überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

- 8 Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der überarbeitete Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.06.2020 bis 03.07.2020 während der Dienststunden (Montag 9.00-12.00, Dienstag 8.00-12.00, Donnerstag 14.00-18.00, Freitag 9.00-12.00 und nach Vereinbarung) erneut 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 22.05.2020 durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe wurde unter <https://www.oststeinbek.de/buergerservice-politik/bekanntmachungen-wahlen/amtliche-bekanntmachungen> und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <https://www.oststeinbek.de/unsere-gemeinde/bauen-planen/aktuelle-bauleitplanverfahren> ins Internet eingestellt.

- 9 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 26.05.2020 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Oststeinbek, den 17.01.2022

(Siegelabdruck)



(Bürgermeister)

- 10 Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 10.01.2022 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 13.01.2022

(Siegel)



(Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in)

- 11 Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.01.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- 12 Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 10.01.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Oststeinbek, den 17.01.2022

(Siegelabdruck)



(Bürgermeister)

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

Oststeinbek, den 17.01.2022

(Siegelabdruck)



(Bürgermeister)

- 14 Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 27.01.2022 durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung 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, Entschädigungsansprüchen 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 28.01.2022 in Kraft getreten.

Oststeinbek, den 31.01.2022

(Siegelabdruck)



(Bürgermeister)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde erarbeitet vom Büro Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7 b, 20099 Hamburg.

Evers & Partner | Stadtplaner

Hamburg, den 12.01.22

Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b, 20099 Hamburg, Tel.: 040 257 767 370

(Bürgermeister)
Planverfasser