

SATZUNG DER GEMEINE OSTSTEINBEK

- KREIS STORMARN -

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43 „Seniorenwohnen an der Brückenstraße“

Für das Gebiet:

südlich „Brückenstraße“, westlich „Stormarnstraße“ (K 100),
nördlich und östlich landwirtschaftlicher Flächen nördlich „Glinger Au“,
östlich „Forellenbach“

und zugleich

Aufhebung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
„Gebiet am Lägerfeld - Teil Süd“
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 43

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften - unzulässig.

1.2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen - unzulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist bei Flachdachbauten oder flach geneigten Dächern die Oberkante des Gebäudeabschlusses.

Der untere Bezugspunkt für die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) für die Teilgebiete festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max.) ist jeweils der planzeichnerisch festgesetzte Höhenbezugspunkt HP.

Die Wandhöhe ist das Maß von dem festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2 Überschreitung der Bauhöhen (§ 16 Abs. 6 BauNVO und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

2.2.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die jeweils festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe um bis zu maximal 1,5 m durch technisch notwendige Aufbauten (z. B. Fahrstühle, Brandschutzlüfter, BHK-Schornsteinanlage und sonstige notwendige technische Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile bis zu maximal 1% der Grundfläche des jeweiligen Baukörpers überschritten werden.

2.2.2 Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf den Dächern der Hauptbaukörper allgemein zulässig, wobei die festgesetzte höchstzulässige Gebäude- und Wandhöhe (GH max. = WH max.) für diese Nutzung um 1,5 m überschritten werden darf.

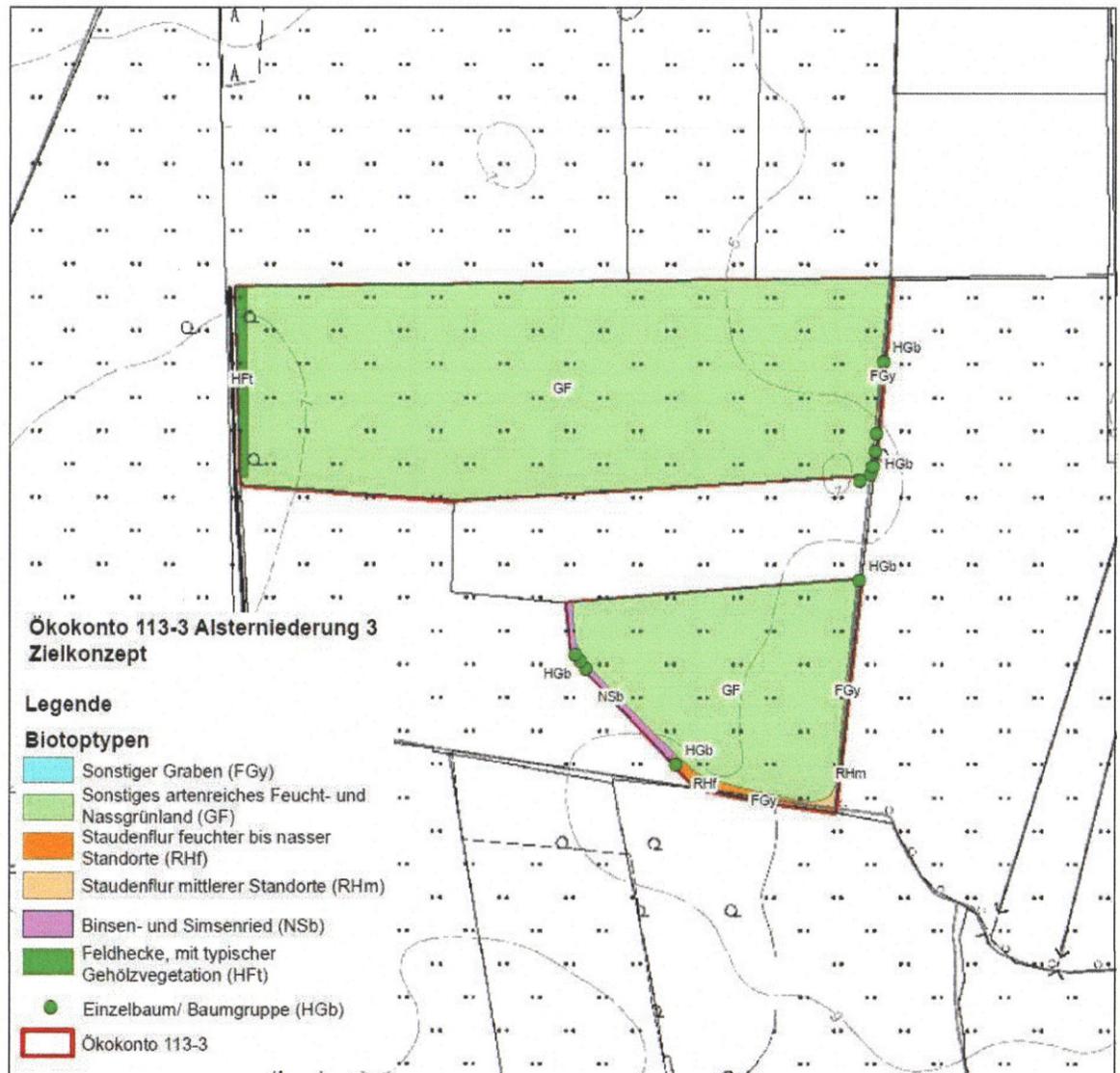
2.3 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) einschließlich der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO)

2.3.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung die für das Plangebiet festgesetzte maximale Grundflächenflächenzahl derart überschritten werden, dass zusammen mit den Hauptgebäuden eine Gesamt-GRZ von maximal 0,60 zulässig ist.

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

- 2.3.2 Neben dem unter Ziffer 2.3.1 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ist zusätzlich eine Fläche von bis zu 150 m² für versiegelte gärtnerische Gestaltungsflächen, wie z. B. Wege, Ruheplätze, Kommunikationsbereiche innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) grundsätzlich, aber ausschließlich für die vorgenannte Nutzung, zulässig.
- 2.4 Ausnahmen von den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)**
- 2.4.1 Die zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu den inneren Gebäudeerschließungsflächen liegenden Baugrenze dürfen ausnahmsweise nur für untergeordnete Bauteile, wie Wetterschutz, Überdachung, Vordach, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von bis zu maximal 1,0 m und einer Breite von bis zu maximal 5,0 m überschritten werden.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**
- 3.1 Im Teilgebiet WA 1 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit abweichender Bauweise > a < sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 84 LBO)**
- 4.1 Die Errichtung und der Nachweis erforderlicher Stellplätze erfolgt für die Teilgebiete WA 1 bis WA 3 auf den hierfür nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten Flächen („GSt“). Die Errichtung von Carports ist innerhalb dieser Flächen grundsätzlich zulässig.
Somit ist die Errichtung von Carports oder Garagen außerhalb dieser planzeichnerisch festgesetzten Flächen nicht zulässig.
- 4.2 Innerhalb der nach Ziffer 4.1 festgesetzten Flächen ist die Errichtung von Regenwasserrückhaltevorrichtungen unterhalb der Geländeoberfläche, aber auch innerhalb der überbaubaren Flächen selbst, grundsätzlich zulässig.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
- 5.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Schuppen und baugebietstypische Nebenanlagen innerhalb des 30 m Regelabstandes zum Wald nicht zulässig.
Der Waldschutzstreifen ist innerhalb des Plangeltungsbereichs zukünftig als Grünfläche im Rahmen der Freiflächengestaltung zu pflegen und dauerhaft in diesem Zustand zu erhalten, so dass eine natürliche Eigenentwicklung mit dem Aufkommen von Gehölzen und somit eine sukzessive Vergrößerung des Waldes unterbunden wird.
- 5.2 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten, das Orts- und Landschaftsbild prägenden Einzelbäume sind bauliche und sonstige Maßnahmen nur so auszuführen, dass keine nachhaltigen Schädigungen dieser Bäume zu erwarten sind.
- 5.3 Zum Schutz der Wurzelbereiche der erhaltenswerten Baumgruppe an der Brückenstraße wird eine aufgeständerte Bauweise für die im Kronenbereich querende Wegeanbindung vorgesehen. Zum Schutz des Wurzelwerks ist der Weg abgrabungsfrei im Hocheinbau herzustellen. Dabei können besondere Wegebaumaterialien, wie z. B. Glensanda oder Holzbohlen eingesetzt werden, wobei auf eine Barrierefreiheit zu achten ist. Der wurzelschonende Aufbau des Weges kann im Kronen- und Wurzelbereich aus einem vlieskaschierten Geogitter mit einer ungebundenen Tragschicht aus wasserdurchlässigem Baustoff ohne pflanzenschädliche Bestandteile hergestellt werden.
- 5.4 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ist die Verlegung eines Ablaufkanals bis zur Glinder Au allgemein zulässig. Zudem darf die Grünfläche für Unterhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen am Ablaufkanal befahren werden.
- 5.5 Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und am Rande der Grünfläche planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten Baumpflanzungen sind als Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm mit 16/18 cm Stammumfang oder als Obstbäume mit 12/14 cm Stammumfang jeweils in Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

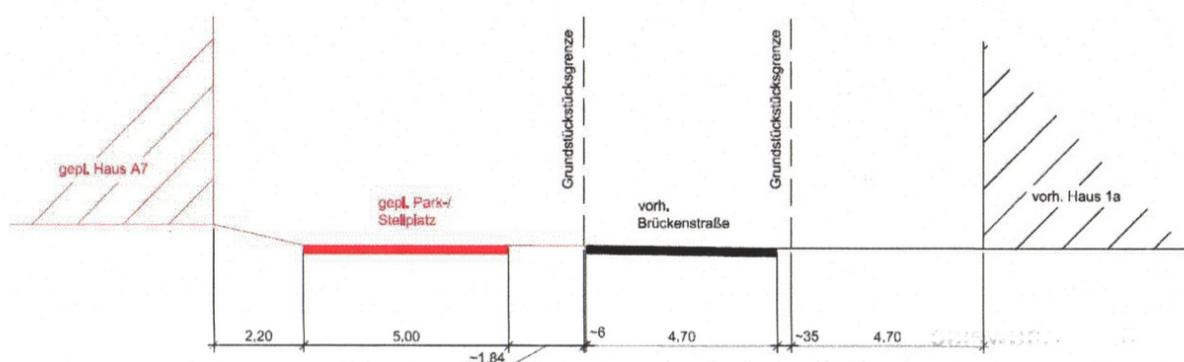
EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE (DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER)



Zielkonzept für das „Ökokonto Nr. 113-03 Alsterniederung 3“, in der Gemeinde Tangstedt, Gemarkung Wilstedt, Flur 3, Flurstücke 98/21 und 100/21f

- 6. An- und Abböschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
- Geländeabgrabungen und kleinere Geländeaufschüttungen zur Höhenangleichung von Grundstücks(tteil-)flächen an die geplanten inneren Erschließungsflächen oder die umgebenden Grundstücksbereiche außerhalb von Niederungs- oder Überflutungsbereichen, die markiert werden durch die Hochwasserlinie mit 13,8 m über NHN, die im Zusammenhang mit den plangemäßen Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches stehen und aus entwässerungs- bzw. erschließungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und der Stellplatzflächen grundsätzlich zulässig sind.
- 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)**
- 7.1 Die Ver- und Entsorgungsträger sowie die Kommunikationsunternehmen erhalten zur Wahrung und Durchführung ihrer Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes einschließlich der Stellplatzanlagen ein uneingeschränktes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.
- 7.2 Die Gemeinde Oststeinbek und die Allgemeinheit erhalten innerhalb des 7,0 m breiten Gewässer- und Unterhaltungsstreifens des Forellenbaches, bezogen auf die örtlich eingemessene Böschungsoberkante, auf den privaten Grundstücksflächen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Gehrecht (= optional als Teil eines Wanderweges).
- 7.3 Die Besucher des „Wohnquartiers an der Brückenstraße“ und die Gemeinde Oststeinbek erhalten innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh- und Fahrrecht.

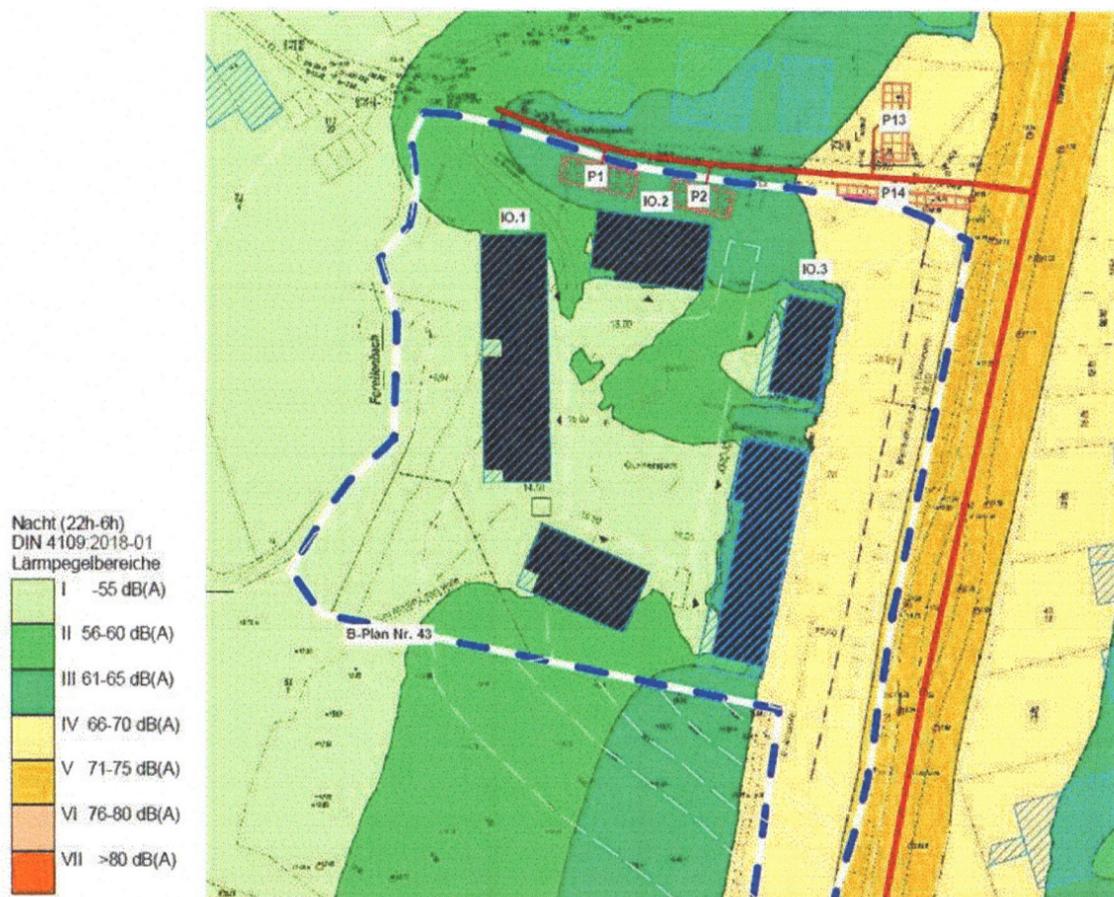
STRASSENREGELQUERSCHNITTE
(DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER)



vorhandener Straßenquerschnitt der „Brückenstraße“ mit der geplanten Wohnbebauung (links im Querschnitt dargestellt) und den vorgelagerten öffentlichen Parkplätzen sowie einer 1,50 m breiten Wegeparzelle

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen festgesetzt. Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der aktuellen Fassung von DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (z. Z. DIN 4109:2018-01) entsprechend den Darstellungen in der nachfolgenden Abbildung die Lärmpegelbereiche II bis IV vorzusehen. Der Lärmpegelbereich nachts gilt dabei gemäß DIN 4109:2018-01 für alle Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büros.



8.2 Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume gemeinsam betragen gemäß der aktuellen Fassung von DIN 4109:2018-01:

Lärmpegelbereich	im Lärmpegelbereich anzusetzender "Maßgeblicher Außenlärmpegel" /dB(A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche /erf. $R'_{w,ges}$	Bürräume und ähnliches /erf. $R'_{w,ges}$
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35

8.3 Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 in der jeweils aktuell gültigen Fassung (zur Zeit DIN 4109:2018-01) zu führen.

Im Hinblick auf eine ausreichende Belüftung sind für alle dem Schlafen dienenden Räume bei Lage im Lärmpegel III oder IV schalldämmende Zuluftöffnungen vorzusehen. Diese sind beim Nachweis des Schutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu berücksichtigen.

8.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

1. Einfriedungen

1.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gegenüber den privaten und öffentlichen Verkehrsflächen
- geschlossene Einfriedungen jedweder Art (im Sinne „blickdicht“, wie z. B. Mauern) unzulässig.

2. Sicht- und Blendschutz

Zur Vermeidung jeglicher sich aus der Nutzung der Gemeinschaftsstellplatzanlage des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes, parallel zur Stormarnstraße (K 100), möglicher Weise ergebender Blendwirkungen auf die östlich angrenzende Verkehrsfläche ist als Sicht- und Blendschutz eine „immergrüne“ lebende Hecke entlang der östlichen Seite der Gemeinschaftsstellplatzanlage mit einer Höhe von mind. 1,0 m und höchstens 1,50 m, bezogen auf die Oberflächenoberkante der Gemeinschaftsstellplatzanlage, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Neben dieser Heckenpflanzung können auch andere Materialien in der vorgenannten Höhebegrenzung verwendet werden bzw. in Kombination zueinander gebracht werden, sofern sie in ihrer Wirkung blickdicht sind und mögliche Blendwirkungen unterbinden.

3. Dachneigung / Dächer

3.1 In allen Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind für die Hauptbaukörper ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° und entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen zulässig.

3.2 In allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) können untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen aufweisen.

3.3 In allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Flachdächern und geneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 35°, sofern sie nicht nach Ziffer II, 3.2 zu beurteilen sind, zulässig.

4. Dachgeschosse

Innerhalb des Teilgebietes WA 2 und WA 3 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss) unzulässig.

5. Beleuchtung

Innerhalb des Teilgebietes WA 2 bzw. des WA 1 ist die künstliche Beleuchtung der Wohnbaugrundstücke und die Lichtlenkung so auszuführen, dass eine direkte Beleuchtung der Niederungsflächen am Forellenbach und der anbaufreien Strecke entlang der K 100 vermieden wird.

III. HINWEISE

Artenschutz:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.

Kompensation:

Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 43 ergebene Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden können, wird für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet [einschließlich innerer Erschließung und Stellplatzflächen und Ableitungstrasse] mit den öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Brückenstraße außerhalb des Plangeltungsbereiches

- innerhalb des „Ökokontos Nr. 113-03 Alsterniederung 3“, in der Gemeinde Tangstedt, Gemarkung Wilstedt, Flur 3, Flurstücke 98/21 und 100/21 in einer Flächengröße von 5.900 m² abgelöst.

Vorschriften:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können bei der Gemeindeverwaltung (Bauamt) im Rathaus der Gemeinde Oststeinbek, Möllner Landstraße 20 in 22113 Oststeinbek, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Oststeinbek zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Rechtsfolgen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 werden die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 43 ersetzt.

Denkmalschutz:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Altlasten:

Sollte bei der Umsetzung der Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert oder bemerkt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn unverzüglich zu unterrichten.

Anbauverbotszone zur Kreisstraße K 100:

Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 und § 30 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz Schl.-H. (StrWG) gelten folgende Anbauverbote bzw. -beschränkungen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten:

Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs dürfen nicht errichtet bzw. vorgenommen werden in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße 100, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Der Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers bedürfen Genehmigungen für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in einer Entfernung von 30 m von der Kreisstraße 100, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Des Weiteren sind alle Lichtquellen im Plangebiet so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße 89 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

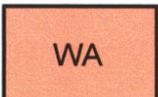
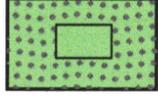
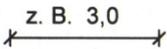
Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.

Präambel

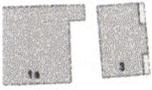
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.06.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 „Seniorenwohnen an der Brückenstraße“ der Gemeinde Oststeinbek für das Gebiet südlich „Brückenstraße“, westlich „Stormarnstraße“ (K 100), nördlich und östlich landwirtschaftlicher Flächen nördlich „Glinder Au“, östlich „Forellenbach“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 Teil I S. 1063)

Plan- zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbe- reiches des Bebauungsplanes Nr. 43	§ 9 Abs. 7 BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung		
	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B : Text, Ziffer I., 1.1.1 + 1.1.2)	§ 4 BauNVO
Gesamt- GRZ = 0,3	Höchstzulässige Grundflächenzahl als Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) (s. Teil B : Text, Ziffer I., 2.3.1 + 2.3.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
F mind. 10.000 m²	Mindestgrundstücksfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z. B. GH max. 10,6 m	Höchstzulässige Gebäudehöhe (Bezugspunkt s. Nutzungsschablonen in der Plan- zeichnung - Teil A und s. Teil B - Text Ziffer I., 2.1.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (s. Teil B - Text Ziffer II., 4.)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null (üNHN) (s. Nutzungsschablone und Eintragung in der Planzeichnung)	§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Bauweise / Baugrenzen		
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
a	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text Ziffer I., 3.1)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.4.1)	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Ma- ßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
FD DN < 10°	Flachdach und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung als Höchstmaß (s. Teil B - Text Ziffer II., 3.1 - 3.3)	§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 84 LBO
Verkehr		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Ver- kehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Wasserflächen		
	Wasserfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Naturnaher Bach (Forellenbach) mit Gehölz- säumen (zugleich geschütztes Biotop lt. Kartierungen zum B-Plan Nr. 43)	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung		
PRIVAT 	Grünflächen, privat Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	„Abstandsgrün“ (s. Teil B - Text, Ziffer I., 5.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Bäume zu pflanzen (s. Teil B - Text, Ziffer I., 5.5)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	orts- und landschaftsbildprägende Bäume zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I., 5.2 + 5.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume außerhalb des Plangeltungsbereiches mit Einwirkungen auf das Plangebiet	
Immissionsschutz		
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG (s. Teil B - Text Ziffer I., 8.1. - 8.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsan- lagen (s. Teil B - Text Ziffer I., 4.1 + 4.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplatzanlagen (zugunsten der Anlieger der Gebäude A1 bis A7 des Allgemeinen Wohngebietes)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
z. B. WA 2	Bezeichnung der Teilgebiete	
z. B. A3	Bezeichnung und Nummerierung der geplanten Gebäude / Häuser	
z. B. 3,0 	Bemaßung in m	

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene bauliche Anlagen

$\frac{72}{1}$

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Bankette / Fahrbahn / Bankette



Wall / Böschung



Forellenbach (Katastergrenze und örtlich eigemessener Gewässerverlauf)



Höhenschichtlinien bezogen auf NHN



Laserscandaten



Schnittführung Straßenprofil



Ländergrenze

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	ggf. Gliederung in Teilgebiete Baufelder / Gebäude
Maß der baulichen Nutzung höchstzulässige max. Grundfläche (GR max.) max. Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Mindestgrundstücksgröße	
Anzahl der Vollgeschosse, ggf. mit Nutzungseinschränkungen	
höchstzulässige Gebäude-, Wand- und Firsthöhen mit Höhenbezugspunkt	
Dachform / Dachneigung	

III. Nachrichtliche Übernahmen



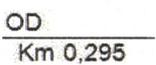
Geschütztes Biotop
(lt. Kartierungen im Rahmen der Umweltprüfung
zum B-Plan Nr. 43)

§ 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG
i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB



30 m Regelabstand zum Wald

§ 24 Abs. 5 LWaldG



Ortsdurchfahrtsgrenze
(mit km - Angabe)

§ 29 Abs. 1 und 2 StrWG
i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB



15 m anbaufreie Strecke
an der K 100 („Stormarnstraße“)

§ 29 Abs. 1 und 2 StrWG
i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.03.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 31.07.2018 durch Bereitstellung im Internet erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 30.07.2018 durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung“ hingewiesen worden.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist als öffentliche Informationsveranstaltung im Bürgersaal der Gemeinde Oststeinbek am 06.09.2018 durchgeführt worden.
3. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 25.07.2018 per Mail mit Verweis auf die Bereitstellung der Unterlagen unter <http://www.oststeinbek.de/rathauservice/> unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 11.03.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 mit Begründung einschließlich Umweltprüfung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 21.03.2019 bis zum 26.04.2019 (einschließlich) während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Oststeinbek, Möllner Landstraße 20 in 22113 Oststeinbek öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Bereitstellung im Internet am 15.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 14.03.2019 durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung“ hingewiesen worden.
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 die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 20.03.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oststeinbek, 25.10.19



Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 20.05.2019, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, 10.10.2019



Öffentlich best. Verm.- Ing.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände am 24.06.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.06.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Oststeinbek, 25. 10. 19



Bürgermeister

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

Oststeinbek, 25. 10. 19



Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplansatzung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde Oststeinbek und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Bereitstellung im Internet am 08. 11. 19 ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 07. 11. 19 durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung“ hingewiesen 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 08. 11. 19 in Kraft getreten.

Oststeinbek, 08. 11. 19



Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Gemeinde Oststeinbek übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Oststeinbek - Sachgebiet Planen, Entwickeln, Umweltvorsorge, Möllner Landstraße 20, 22113 Oststeinbek - kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.