

TEIL B - TEXT -

1. ÄUSSERE GESTALTUNG

1.1 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird festgesetzt als Verblendmauerwerk (ohne Festsetzung der Farbgebung).

Ausnahmsweise sind untergeordnete Bauteile, wie Brüstungen, Sockel, Leibungen usw. in anderen Materialien zulässig, wenn ihr Anteil 20% einer Gebäudeseite nicht überschreitet.

1.2 Dächer werden als Sattel- oder Walmdach mit Neigungen zwischen 30° und 45° festgesetzt. Giebelwälder sind ausnahmsweise bis zu 60° Neigung zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports). Als Dachdeckung werden Pfannen in dunklen Farbtönen (anthrazit) festgesetzt.

1.3 Sockelhöhen (Oberkante Erdgeschoßfußboden) sind maximal 0,80m über der mittleren Höhe des zugehörigen Fahrbahnabschnittes bzw. des Erschließungsweges zulässig.

1.4 Drenpel dürfen eine konstruktive Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

2. BAULICHE EINSCHRÄNKUNGEN

Innerhalb der nach § 9 (1) 10 BauGB festgesetzten von der Bebauung freizhaltenden Flächen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie einer Bepflanzung mit einer Höhe über 0,70m gemessen von der mittleren Höhe der zugehörigen Fahrbahn, unzulässig.

2.2 Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70m über der mittleren Höhe der zugeordneten Straßenfläche nicht überschreiten.

3. SCHALLSCHUTZ

Für die nach § 9(1) 24 BauGB festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gilt:

Fenster von Schlafräumen sind zu den straßenabgewandten Seiten hin zu orientieren. Ausnahmsweise dürfen Fenster zur "Möllner Landstraße" hin orientiert werden, wenn Dauerlüftungsanlagen mit einem Mindestschalldämmmaß der Festsetzungen für Fenster eingebaut werden.

Alternativ für Schlafräume sowie ergänzend für andere Aufenthaltsräume in Wohnungen und für Büroräume sind Außenwände, Decken, Dächer und Dachschrägen sowie für Fenster die in der folgenden Übersicht angegebenen Schalldämmmaße einzuhalten :

Lärmpegelbereich	maßgeb. Außenlärmpegel	Bebauungsplan Nr. 4, 11. Änderung	Art der Gebäudenutzung	Mindestschalldämmmaß / dB		
				Außenwand ¹⁾ R _v	Fenster ²⁾ R _v	Gesamtaußen-R _{WA}
V	71 - 75	Nordfront der Gebäude an der Möllner Landstraße im Bereich Gerberstraße bis Uferstraße	Aufenthaltsräume in Wohnungen	50	45	47
			Büroräume	40	40	40
IV	66 - 70	Nordfront der Gebäude an der Möllner Landstraße im Bereich Twiete bis Gerberstraße, Ostfront an der Einmündung Uferstraße / Möllner Landstraße	Aufenthaltsräume in Wohnungen	45	40	42
			Büroräume	35	35	35
III	61 - 65	Westfront der Gebäude an der Twiete Ostfront der Gebäude an der Uferstraße	Aufenthaltsräume in Wohnungen	40	35	37
			Büroräume ³⁾	35	30	32

1) Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluß bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten die Mindestwerte der Luftschalldämmung für Außenwände. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn das Schalldämm-Maß der Decke allein um nicht mehr als 10 dB unter dem geforderten Maß liegt.

2) Beträgt die Fensterfläche in der zu betrachtenden Außenwand eines Raumes mehr als 60% der Außenwandfläche, so sind an die Fenster die gleichen Anforderungen zu stellen wie an die Außenwände.

3) Die Anforderungen sind durch die Wärmeschutzbestimmungen erfüllt.

Für Bereiche, die in der Übersicht nicht erfaßt sind, sind die Anforderungen an den Schallschutz durch die Wärmeschutzbedingungen erfüllt.



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

I. FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)



Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung
-besondere Wohngebiete- (gem. § 4a BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3

Grundflächenzahl

0,5

Geschoßflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 (1) 2 BauGB



offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig / nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)



FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG § 9 (1) 10 BauGB

von der Bebauung freizuhaltenen Flächen und ihre Nutzung (als Sichtfläche)

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegleitgrün



Flächen für das Parken von Fahrzeugen

FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES § 9 (1) 24 BauGB



Flächen für besondere Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutz) mit Angabe des Lärmpegelbereiches (z.B. III)

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 (1) 21 BauGB

mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen



FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

§ 9 (1) 4 BauGB

St

Stellplätze

TGa

Tiefgarage

M

Müllstandplätze



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11, 4. ÄNDERUNG DER GEMEINDE OSTSTEINBEK § 9 (7) BauGB



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

§ 16 (5) BauNVO



ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (Abgrenzung verschiedener Lärmpegelbereiche)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Sichtfläche

Bemaßung

vorhandene bauliche Anlagen

künftig entfallende bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

künftig entfallende Flurstücksgrenzen

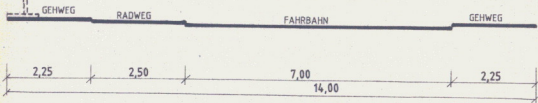
in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnungen

beispielhafte Anordnung von Stellplätzen / Rampe zur TGa

STRASSENPROFILE M 1 : 100

MÖLLNER LANDSTRASSE



Aufgestellt am : 01. 07. 1989
Geändert am : 09. 02. 1989
(Stand) 23. 05. 1989
09. 10. 1989
20. 02. 1990
28. 05. 1990

Lübeck, den 10.06.90

Rudolf
Planverfasser

Geändert gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn
(Anzeige nach § 11 BauGB) vom 17. 08. 1990

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSTEINBEK über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

GEBIET : Südlich der "Möllner Landstraße" (L94) zwischen "Twiete" im Westen und "Uferstraße" im Südosten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), sowie § 82 der Landesbauordnung (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.6.1990 und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Stormarn und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, 11. Änderung für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.9.1989. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 27.9.1989 erfolgt.

Oststeinbek, den 19.6.1990



[Signature]
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.6.1990 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oststeinbek, den 19.6.1990



[Signature]
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 26.6.-31.7.1989 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.6.1990 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Oststeinbek, den 19.6.1990



[Signature]
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.6.1990 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.6.1990 gebilligt.

Oststeinbek, den 19.6.1990



[Signature]
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.10.1989/28.2.1990 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oststeinbek, den 19.6.1990



[Signature]
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 12.6.1990 dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden.

Dieser hat mit Verfügung vom 25.9.1991 Az.: 62/22-62.053 (4-11) erklärt, daß die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

Die örtlichen Bauvorschriften sind mit Verfügung vom 17.8.1990 Az.: 62/22-62.053 (4-11) genehmigt worden.

Oststeinbek, den 2.12.1991



[Signature]
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 9.10.1989/19.2.1990 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Oststeinbek, den 19.6.1990



[Signature]
Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Oststeinbek, den 2.12.1991



[Signature]
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.11.1989-24.1990/12.3.-17.4.1990 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 19.10.1989/23.2.1990 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oststeinbek, den 19.6.1990



[Signature]
Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 6.2.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eröschnen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 7.2.1992 in Kraft getreten.

Oststeinbek, den 14.2.1992



[Signature]
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 7.6.90 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 7.6.90



GEMEINDE OSTSTEINBEK

B - PLAN NR. 4 11. ÄNDERUNG

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSSEN
RAPSACKER 8 - 2400 LÜBECK 1
TEL. 0451 - 891932

Planungsstand
SATZUNG
.....Ausfertigung