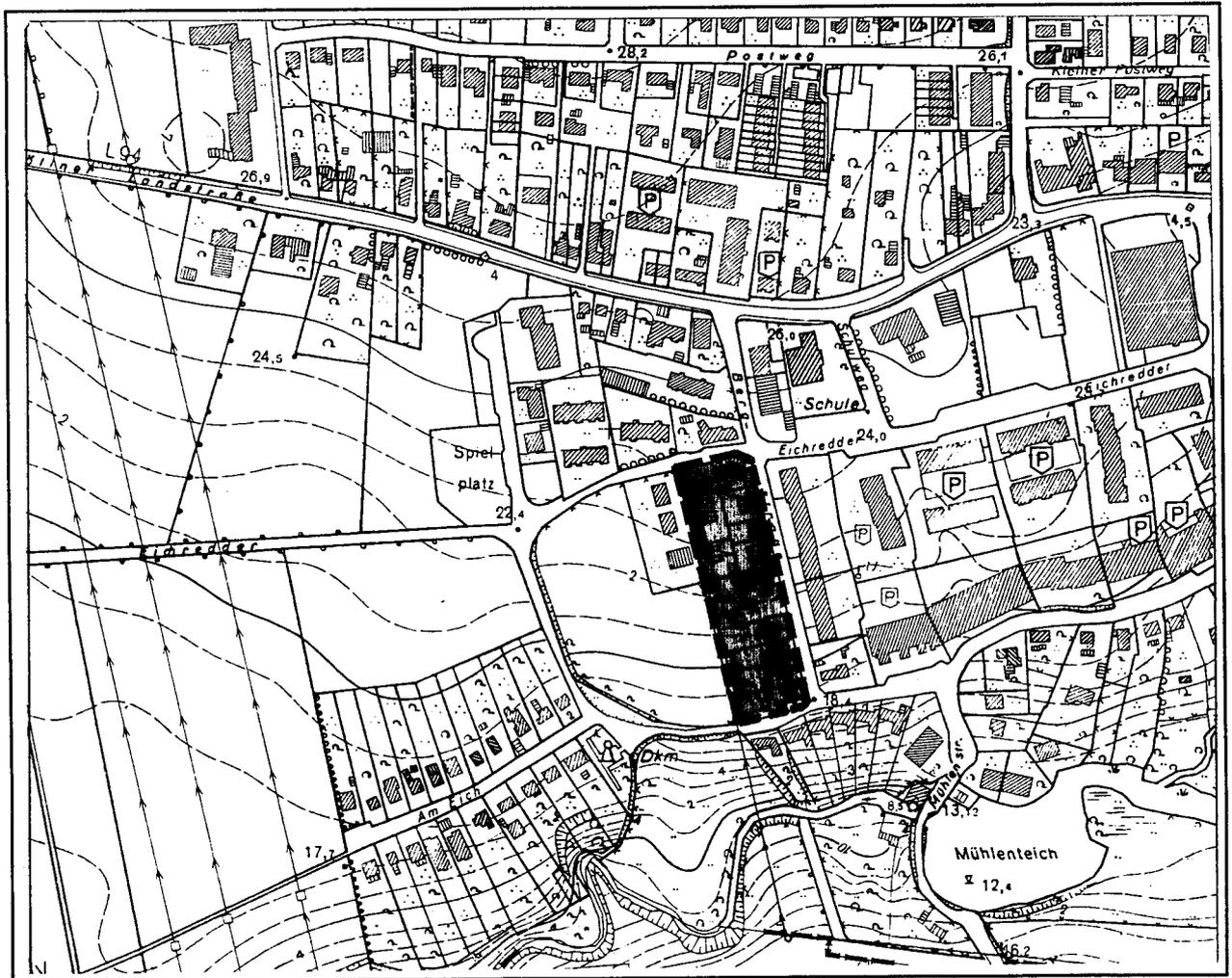


Begründung

zur 13. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 4
der Gemeinde Oststeinbek
(Kreis Stormarn)

Gebiet: südlich Eichredder, nördlich Uferstraße,
westlich Bergstraße, östlich Kleekoppel



Übersichtsplan M - 1 : 5.000

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12a, 23556 Lübeck
Tel.: 0451 / 87 9 87-0 - Fax 0451 / 87 9 87-22

Planungsstand:

SATZUNG

3. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis
**zur 13. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 4
der Gemeinde Oststeinbek
(Kreis Stormarn)**

1.	Grundlagen für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4	Seite	2
2.	Lage des Plangebietes/Abgrenzung des Geltungsbereiches	Seite	2
3.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	Seite	2
4.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	Seite	3
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite	3
6.	Verkehrliche Erschließung.....	Seite	3
7.	Erschließungskosten.....	Seite	4
8.	Hinweise/Sonstiges.....	Seite	4
9.	Beschluß über die Begründung.....	Seite	4
10.	Arbeitsvermerke.....	Seite	5



1. Grundlagen für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleit-pläne und die Darstellung des Planinhalts (Plan-zeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Grundlage dieser Bebauungsplanänderung ist der verbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek, der für diesen Bereich eine Wohnbaufläche ausweist.

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1 : 500, die durch das Vermessungsbüro Kummer, Lübeck, Auf der Heide 26, erstellt und beglaubigt wurde.

2. Lage des Plangebietes/Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfaßt die Baugrundstücke westlich der Bergstraße zwischen der Straße "Eichredder" im Norden und der "Uferstraße" im Süden.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlaß

Anlaß dieser Bebauungsplanänderung ist ein Antrag der Eigentümer Bergstraße 14, 16, 18, 20 und 22, die in der seit 8.2.1973 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 festgesetzte Baugrenze um ca. 13 m nach Westen, entsprechend den vorhandenen Festsetzungen auf dem angrenzenden Flurstück 75/33, zu verschieben.

Die Gemeinde Oststeinbek hat in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.03.1993 durch einen entsprechenden Aufstellungsbeschuß zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 bekundet, daß sie dem Antrag der Eigentümer stattgeben will.

3.2 Planerfordernis/Ziel und Zweck der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist erforderlich, um gemäß § 1 (5) BauGB eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und die Benachteiligung einzelner Grundstückseigentümer zu vermeiden. Die Ziele dieser Bebauungsplanänderung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- a) Festsetzung einer einheitlichen Bautiefe
- b) Reduzierung der Festsetzung zum Maß der Nutzung

Die Erforderlichkeit der Reduzierung der Geschosflächenzahl (GFZ) läßt sich wie folgt begründen:

Grundlage für das festgesetzte Maß der Nutzung in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 war die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1968. Hiernach waren gemäß § 20 (2) Geschosflächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen auch dann auf die Geschosflächenzahl anzurechnen, wenn diese keine Vollgeschosse waren. Durch die zwischenzeitlich erfolgte Änderung der Baunutzungsverordnung im Jahre 1990 sind jedoch Flächen von Aufenthaltsräumen nur in Vollgeschossen anzurechnen. Würde man im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung die GFZ bei 0,4 belassen, so wäre dies gleichbedeutend mit einer nicht unerheblichen Erhöhung des Maßes der Nutzung, die nicht gewollt ist.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planzeichnung - Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend § 4 BauNVO unverändert gegenüber der heutigen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässig sind nur 1-geschossige Gebäude in offener Bauweise.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,3 festgesetzt, wodurch eine gewisse bauliche Entwicklung auf den Grundstücken noch ermöglicht wird. Die Festsetzung einer Geschosflächenzahl (GFZ) erübrigt sich durch die eingeschossige Bauweise in Verbindung mit Verzicht auf Festsetzungen gemäß § 19 (4) Satz 3 und § 20 (3) Satz 2 BauNVO. Die Bautiefe der Grundstücke Bergstraße 14 - 22 wird gegenüber der heutigen Festsetzung um ca. 13 m nach Westen erweitert, um den Eigentümern auch im rückwärtigen Bereich bauliche Entwicklungsmöglichkeiten - wie sie für die nördlich angrenzenden Grundstücke schon bestehen - einzuräumen.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

An der Westseite des Geltungsbereiches wird ein 2 m breiter Streifen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die vorhandene Begrünung mit Bäumen und Sträuchern als Übergang zwischen der Bebauung und der offenen Landschaft erhalten bleibt. Um gleichzeitig eine Wiederaufforstung für den Fall des "Eingehens" von Bäumen und Sträuchern sicherzustellen, wird die textliche Festsetzung Nr. 1 als "Bindung für Bepflanzung" aufgenommen.

Gleichzeitig wird die vorhandene Hecke auf der Südseite des Flurstücks 33/7 als zu erhalten festgesetzt. Dies geschieht aus ortsgestalterischen Gründen als Übergang zwischen der Straße "Am Eich" und dem 1,50 - 2,00 m höherliegenden Grundstück (Flurstück 33/7). Die textliche Festsetzung Nr. 1 gilt entsprechend.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches ist im vollen Umfang gesichert.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke sind durch die Bergstraße voll erschlossen.

7. Erschließungskosten

Da die Grundstücke bereits erschlossen sind, entstehen keinerlei Erschließungskosten.

8. Hinweise/Sonstiges

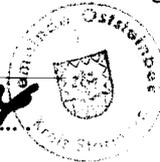
- a) Den Bauherren wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur Heizungsanlagen mit umweltfreundlicher Technologie zu verwenden. Auf die Möglichkeit der Energieeinsparung durch passive Sonnenenergienutzung wird ausdrücklich hingewiesen.
- b) Die Gemeinde empfiehlt das anfallende Dachflächenwasser im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes bei Eignung der Bodenbeschaffenheit auf dem Grundstück zu versickern.
- c) Es wird empfohlen, Flachdächer von Garagen bzw. überdachten Stellplätzen zu begrünen.
- d) Um eine größtmögliche Wasserdurchlässigkeit des Bodens zu gewährleisten, sollte die Bodenversiegelung auf den privaten Grundstücken weitestgehend minimiert werden.
- e) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

9. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung

Oststeinbek am 22.12.1993.

Oststeinbek, den 31.3.94



Bürgermeister

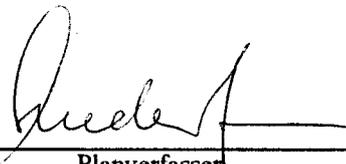
10. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN
- Büro für Bauleit- und Landschaftsplanung-
Rapsacker 12a, 23556 Lübeck
Tel.: 0451 / 87 9 87-0 - Fax 0451 / 87 9 87-22

Aufgestellt am: 26.05.1993
zuletzt geändert/
ergänzt (Stand) am: 11.08.1993

Lübeck, den**21. Jan. 1994**



Planverfasser