

TEIL B - TEXT -

- 1.0 **FESTSETZUNGEN ZUR ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**
- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.0 **FESTSETZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR DEN SOZIALEN WOHNUNGSBAU § 9 (1) Nr. 7 BauGB**
- 2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.
- 3.0 **FESTSETZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR PERSONENGRUPPEN MIT BESONDEREM WOHNBEDARF § 9 (1) Nr. 8 BauGB**
- 3.1 Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche [2] sind nur altengerechte Wohnungen zulässig.
- 4.0 **FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- 4.1 Für die der Möllner Landstraße zugewandten Gebäudefronten der überbaubaren Fläche [1] (Nordseite, Westseite und Ostseite) sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereichen III-V erforderlich. Zum Schutz der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer für diesen Bereich auszuschließen oder ersatzweise die Fenster mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung in den Lärmpegelbereichen III-V ergeben sich aus der nachfolgenden Übersicht. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Gebäude-konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegelbereich	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß R _w ,res der Außenbauteile (Fenster und Wände zusammen)	
	Wohnräume	Büroräume
III	35 dB (A)	30 dB (A)
IV	40 dB (A)	35 dB (A)
V	45 dB (A)	40 dB (A)

5.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB

- 5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB) an der Ost- und Westgrenze des Geltungsbereiches ist eine mindestens 1,50 m hohe Hecke zu pflanzen. Hierfür kommen folgende Gehölzarten in Betracht:
- Feldahorn - Acer campestre
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Weißdorn - Crataegus monogyna
 Rotbuche - Fagus sylvatica
- 5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) an der Möllner Landstraße ist eine Hecke aus Weißdorn (Crataegus monogyna) zu pflanzen.
- 5.3 Auf der Freifläche zwischen den überbaubaren Flächen [1] und [2] ist ein mittelkroniger Solitärbaum (Mindestgröße: Stammbusch, 4 x verschult, Breite 150 - 200 cm, Höhe 350 - 400 cm oder Hochstamm, 4 x verschult, Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Sandbirke) (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- 5.4 Östlich der festgesetzten mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist eine Anpflanzung aus einheimischen Gehölzen vorzusehen.
- 5.5 Die als Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) festgesetzte vorhandene Hecke an der Möllner Landstraße kann zu Gunsten von Zuwegungen bis zu einer Breite von 1,50 m unterbrochen werden.



6.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 82 LBO i.V. mit § 9(4) BauGB

- 6.1 Außenwände
- 6.1.1 Die Außenwände sind als Verblendmauerwerk mit roten bis rotbraunen Vormauerziegeln herzustellen.
- 6.2 Dächer
- 6.2.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung vom 35° - 45° herzustellen. Krüppelwalme sind zulässig

Aufgestellt am: 08.08.94
 Geändert am: 17.08.94
 (Stand) 21.11.94
 10.01.95

PLANUNGSBÜRO
 JÜRGEN ANDERSSSEN
 RAPSACKER 12A - 23956 LÜBECK 1
 TEL.: 0451-879870 FAX.: 0451-8798722

Lübeck, den

15. Mai 1995























Planverfasser

ZEICHENERKLÄRUNG




PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN


RECHTSGRUNDLAGEN

I. FESTSETZUNGEN

	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
	Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO)	
	Grundflächenzahl	
	Geschoßflächenzahl	
	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB
	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	Nummerierung der überbaubaren Grundstücksflächen	
	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRUNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB
	Parkanlage (privat)	
	Spielplatz (privat)	
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 (1) 21 BauGB
	Geh- und Leitungsrecht	
	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 (1) 22 BauGB
	Steilplätze	
	Müllstandplatz	
	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (BImSchG)	§ 9 (1) 24 BauGB
	Lärmpegelbereiche (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO)	
	FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (1) 25b BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung	
	Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	
	Anpflanzgebot für Einzelbäume/Erhaltungsgebot für Einzelbäume	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB
	Anschluß von Grundstücken an Verkehrsflächen (Ein- und Ausfahrt)	
		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 4, 14. ÄNDERUNG DER GEMEINDE OSTSTEINBEK	§ 9 (7) BauGB

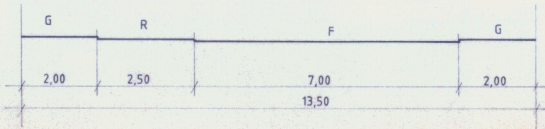
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene Grundstücksgrenzen
	Grundstücksbezeichnungen
	Böschungen

	beispielhafte Anordnung von Stellplätzen
--	--

STRASSENPROFILE M 1 : 100

Möllner Landstraße



F = FAHRBAHN
G = GEHWEG
R = RADWEG

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

über den Bebauungsplan Nr. 4, 14. Änderung

GEBIET: nördlich Wendehammer Eichredder, südlich Möllner Landstraße
östlich Flurstück 248/18 und westlich Wohnbebauung Eichredder

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) sowie nach § 82 der Landesbauordnung (LBO) vom 24.02.1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.05.1995 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **31.7.1994**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Abdruck in **der Bergedorfer Zeitung** am **4.3.1994** erfolgt.

31. MAI 1995

Oststeinbek, den



[Signature]
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.01.1995/10.05.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

31. MAI 1995

Oststeinbek, den



[Signature]
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 10.10.1994 bis zum 24.10.1994 durchgeführt worden.

31. MAI 1995

Oststeinbek, den



[Signature]
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **10.5.1995** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom **10.5.1995** gebilligt.

31. MAI 1995

Oststeinbek, den



[Signature]
Bürgermeister

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **11.10.1994** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

31. MAI 1995

Oststeinbek, den



[Signature]
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 13.06.1995 dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 30.08.1995 Az: 60/22-62.053 (4-14) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

26. Sep. 1995

Oststeinbek, den



[Signature]
1. Stellv. Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am **21.1.1995** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

31. MAI 1995

Oststeinbek, den



[Signature]
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

26. Sep. 1995

Oststeinbek, den



[Signature]
1. Stellv. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **6.2.1995** bis zum **6.3.1995** 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 zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **27.7.1995** in **der Bergedorfer Zeitung** ortsüblich bekanntgemacht.

31. MAI 1995

Oststeinbek, den



[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 **29.9.1995** 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit hin am **30.9.1995** in Kraft getreten.

Oststeinbek, den **02. Okt. 1995**



[Signature]
1. Stellv. Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am **11.5.95** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

[Signature]
den **11.5.95**
Dipl.-Ing. Agnar Boysen
Waldstraße 10
Schwarzenbek
Ordnungsamt

GEMEINDE OSTSTEINBEK

Bebauungsplan Nr. 4
14. Änderung

Planungsstand

...2...Ausfertigung

SATZUNG