

SATZUNG
DER
GEMEINDE OSTSTEINBEK
KREIS STORMARN
ÜBER DIE
16. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 4



für das Gebiet "Kratzmanscher Hof"
südlich Möllner Landstraße,
westlich Sozialstation, nördlich Eichredder, östlich Rathaus

TEXT (Teil B)

01. Teilaufhebung vorangegangener Fassungen des Bebauungsplanes Nr. 4 (§ 1 Abs. 8 BauGB)

Mit Eintritt der Rechtskraft dieser 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt darin zugleich die Teilaufhebung des neu überplanten Teilbereiches vorangegangener Fassungen des Bebauungsplanes Nr. 4.

02. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

03. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zulässig sind nur Bepflanzungen und Einfriedungen bis max. 70 cm über Fahrbahnniveau.

04. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Lärmschutz der Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches werden passive Schallschutzmaßnahmen wie folgt festgesetzt:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w, res}$ in dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und Geschäftsräume
V	71 - 75	45	40
IV	66 - 70	40	35
III	61 - 65	35	30

05. Flächen zum Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.

06. Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Tiefgarage ist so auszubilden, dass sie nach einer 60 cm hohen Andeckung mit Erreich eine Höhe von maximal 25 m über NN erreicht.

07. Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit einem „E“ gekennzeichneten baulichen Anlagen wird aufgrund ihres Zusammenwirkens als Ensemble mit ortsbildprägender Bedeutung festgesetzt, dass der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung der besonderen Genehmigung durch die Gemeinde bedürfen.

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

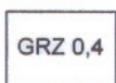
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

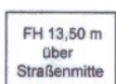


Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

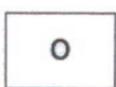


Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)

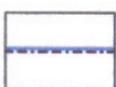


Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß:
Firsthöhe z.B. FH 13,50 m über Möllner Landstraße

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

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

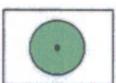


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

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



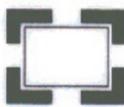
Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
(§ 172 Abs. 1 BauGB)

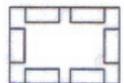
15. Sonstige Planzeichen



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



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Flurstücks 26/17
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

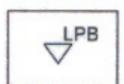


Zu- und Abfahrten



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

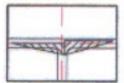
16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Lärmpegelbereich mit Schalldämmmaß nach Tabelle



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Sichtdreieck

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

26
17

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Flurgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude



Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude



Künftig entfallende bauliche Anlagen als Nebengebäude

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	maximale Firsthöhe über Straßenmitte Möllner Landstraße

~25

Höhenschichtlinien

Verfahrensvermerke:

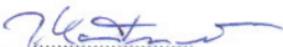
Aufgrund des §§ 10 und 172 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.06.2007 folgende Satzung über die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.03.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 02.04.2007 erfolgt.
02. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.03.2007 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2/ § 13 Abs. 2 Nr. 1/§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.
03. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
04. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde aufgrund des § 13 Abs. 2 Nr. 1/§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
05. Die Gemeindevertretung hat am 26.03.2007 den Entwurf der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
06. Der Entwurf der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.04.2007 bis 11.05.2007 während folgender Zeiten: Montag 9.00 – 12.00 Uhr, Dienstag 8.00 – 12.00 Uhr, Donnerstag 15.00 – 18.00 Uhr, Freitag 9.00 – 12.00 Uhr, 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 02.04.2007 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.
07. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.03.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Oststeinbek, den 27.06.2007



Siegel

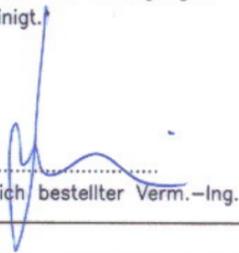

2. stellv. Bürgermeisterin

07. Der katastermäßige Bestand am 27.06.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 27.06.2007



Siegel


Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.06.2007 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
09. Die Gemeindevertretung hat die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.06.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Oststeinbek, den 27.06.2007



Siegel

2. stellv. Bürgermeisterin

10. Die Satzung über die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Oststeinbek, den 27.06.2007



Siegel

2. stellv. Bürgermeisterin

11. Der Beschluss über die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.06.2007 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, 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 29.06.2007 in Kraft getreten.

Oststeinbek, den 29.06.2007



Siegel

2. stellv. Bürgermeisterin