

SATZUNG
DER
GEMEINDE OSTSTEINBEK
KREIS STORMARN
ÜBER DIE
1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 7



für das Gebiet nördlich und südlich der 'Ostlandstraße', östlich der Straße 'Heidstücken', westlich der Gemeindegrenze zur Stadt Glinde, sowie südlich der 'Möllner Landstraße', westlich und östlich der Straßen 'Meienhoop' und 'Albert-Ihle-Straße', nördlich der 'Glinger Au'

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für die Errichtung von Wintergärten bis zu 10% überschritten werden.
- Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf maximal 9,00 m betragen. Bezugspunkt ist der jeweilige, das Grundstück erschließende, Abschnitt der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche.

03. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
- Die festgesetzten Baugrenzen, die an die 'von der Bebauung freizuhaltende Fläche' entlang der Möllner Landstraße grenzen (siehe Ziffer 05. des Textes), dürfen für die Errichtung von Wintergärten, die nicht dem dauernden Aufenthalt dienen, bis zu einer Tiefe von 4,00 m überschritten werden.

04. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig.

05. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Einfriedungen, Anpflanzungen und Aufschüttungen sowie bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung der Baugebiete dienenden baulichen Anlagen) sind bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Höhe der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes zulässig. Diese Begrenzung gilt nicht für hochkronige Einzelbäume, die die Sicht innerhalb der Sichtfläche nicht wesentlich beeinträchtigen.

06. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkplätze) sowie Straßenbegleitgrün dürfen für notwendige Grundstückszufahrten zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zu einer Breite von 4,00 m unterbrochen werden

07. Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechte (L)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden festgesetzt mit einer Mindestbreite von 3,20 m zu Gunsten der rückwärtig neu erschlossenen Grundstücke, der an das G-F-L-Recht angrenzenden Grundstücke, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Gemeinde Oststeinbek.
- Auf die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn z. B. durch abweichende Grundstücksteilung hiervon eine abweichende Erschließung erforderlich wird und / oder die Erschließung in anderer Weise baurechtlich gesichert ist.

08. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen von der Möllner Landstraße werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Auf den Grundstücken der direkt an der Möllner Landstraße gelegenen ersten Baureihe sind Außenwohnbereiche in den Lärmpegelbereichen IV und V im Schutz der Gebäude anzuordnen. Davon abweichend sind zur Möllner Landstraße ausgerichtete Außenwohnbereiche zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes von 59 dB(A) tags durch geeigneten Schallschutz nachgewiesen wird.
- Für das Plangebiet werden Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Für die nicht der Möllner Landstraße zugewandten Seitenfronten verringert sich der Lärmpegelbereich jeweils um eine Klasse, für die Rückfronten um jeweils zwei Klassen. Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern sich diese Fenster an Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich III oder höher befinden und eine ausreichende Belüftung während der Nachtzeit bei geschlossenen Fenstern nicht auf andere Weise sicherzustellen ist.

Den Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R_{w,res}$	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftungen zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der **eindringende** Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

- c) Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
- d) Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
- e) Die Festsetzungen gelten für Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen.
- f) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Norden und Süden der Möllner Landstraße festgesetzten Flächen (Lpb V) ist die Errichtung baulicher Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig. Garagen, überdachte und nicht-überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Wintergärten, die nicht dem dauernden Aufenthalt dienen, sind zulässig.

09. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind die zu erhaltenden Einzelbäume an gleicher Stelle in geeigneter Art und Qualität zu ersetzen. Werden bei der Herstellung der Zufahrten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) Bäume entfernt, sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 6 an anderer Stelle durch Hochstämme (Stammumfang 14 - 16 cm) vorzunehmen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Dächer

Hauptgebäude haben symmetrisch geneigte Dächer mit einer Minstdachneigung von 28° aufzuweisen .

02. Einfriedungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete" (WA) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,70 m Höhe als Begrenzung zu Straßen- und öffentlichen Wegeflächen zulässig. Andere Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

01. Anbauverbotszone zur L 94 (Möllner Landstraße)

- a) Gemäß § 29 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00 m von der Landesstraße 94 (Möllner Landstraße), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Im Wege der Ausnahme sind Hochbauten jedoch zulässig.
- b) Direkte Zufahrten und Zugänge, mit Ausnahme vorhandener Zu- und Ausfahrten, dürfen zur freien Strecke (außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen) der Landesstraße 94 nicht angelegt werden.

02. Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe 1989, können im Rathaus der Gemeinde Oststeinbek, Fachbereich III, Obergeschoss, Zimmer 107, Möllner Landstraße 20, 22113 Oststeinbek, eingesehen werden.

03. Bodendenkmale

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

04. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn anzuzeigen.

05. Altlasten

Auf dem Grundstück Ostlandstraße 17 stand ein ehemaliger Fuhrbetrieb mit Eigen-verbrauchstankanlage. Eine derartige Nutzung ist altlastenrelevant. Für den genannten Altstandort ist bisher keine Bewertung erfolgt. Zur Klärung, ob ein Altlastenverdacht vorliegt, ist die Fläche durch einen Altlastensachverständigen (anerkannt nach § 18 BBodSchG) zu bewerten und ein eventueller Untersuchungsbedarf festzustellen. Der Sachverständige hat die notwendigen Schritte im Vorwege mit dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises abzustimmen.

ZEICHENERKLÄRUNG

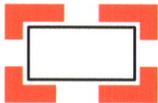
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

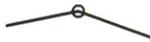
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

15. Sonstige Planzeichen



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

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze



Gemeindegrenze



Höhenschichtlinien

Darstellung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches:



Vorhandene bauliche Anlagen als
Hauptgebäude



Vorhandene bauliche Anlagen als
Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen

Darstellung baulicher Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches:



Vorhandene bauliche Anlagen als
Haupt- und Nebengebäude

Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.06.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus dem Lageplan (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.12.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.12.2014 durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung erfolgt.
02. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.12.2014 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. Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2014 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus dem Lageplan (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.01.2015 bis 06.02.2015 während folgender Zeiten: Montag 9.00 – 12.00 Uhr, Dienstag 8.00 – 12.00 Uhr, Donnerstag 14.00 – 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 20.12.2014 durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.
06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.12.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Oststeinbek, den 14.07.2015



Siegel

Bürgermeister

07. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.06.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
08. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus den Lageplan (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.06.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Oststeinbek, den 14.07.2015



Siegel

.....
Bürgermeister

09. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus dem Lageplan (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Oststeinbek, den 14.07.2015



Siegel

.....
Bürgermeister

10. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 21.07.2015..... 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 22.07.2015..... in Kraft getreten.

Oststeinbek, den 22.07.2015



Siegel

.....
Bürgermeister