

TEIL B – TEXT -

1. DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB

1.1 „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO:

Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahme nach Abs. 4 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.

2. DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 31 BauGB für die Errichtung von „Wintergärten“ bis zu 10% überschritten werden.

3. DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB

3.1 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.

3.2 Die festgesetzten Baugrenzen, die an die „von der Bebauung freizuhalten Fläche“ entlang der „Möllner Landstraße“ grenzen (siehe Ziffer 5.2 des Textes), dürfen gem. § 31 Abs. 1 BauGB für die Errichtung von „Wintergärten“, die nicht dem dauernden Aufenthalt dienen, bis zu einer Tiefe von 4,00 m überschritten werden.

4. DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 6 BauGB

4.1 Innerhalb der nach § 4 BauNVO festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit 2 pro Wohngebäude oder 1 je Doppelhaus-Hälfte festgesetzt.

5. DIE FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG NACH § 9 ABS. 1 NR. 10 BauGB

5.1 Innerhalb der gemäß § 9 (1) 10 BauGB festgesetzten von der Bebauung freizuhalten 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.

6. DIE VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG NACH § 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB

6.1 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.

7. DIE MIT GEH-, (G), FAHR- (F) UND LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDEN FLÄCHEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 21 BauGB

7.1 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.

7.2 Auf die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB 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.

8. DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG, DIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Zum Schutz gegen Verkehrslärmwirkungen von der L 94 werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

8.1 Auf den Grundstücken der direkt an der L 94 gelegenen ersten Baureihe sind Außenwohnbereiche in den Lärmpegelbereichen IV und V im Schutz der Gebäude anzuordnen. Davon abweichend sind zur L 94 ausgerichtete Außenwohnbereiche zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes von 59 dB(A) tags durch geeigneten Schallschutz nachgewiesen wird.

8.2 Für das Plangebiet werden Lärmpegelbereiche entsprechend DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Für die nicht der L 94 zugewandten Seitenfronten verringert sich der Lärmpegelbereich jeweils um eine Klasse, für die Rückfronten um jeweils zwei Klassen. Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämmte 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	Büroräume 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 Lüftung 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

8.3 Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

8.4 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

8.5 Die Festsetzungen gelten für Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen.

8.6 Innerhalb der gem. § 9 (1) 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, Stellplätze („Carports“) gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und „Wintergärten“, die nicht dem dauernden Aufenthalt dienen, sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausdrücklich zulässig.

9. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN NACH § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

9.1 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.

10. Gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

10.1 Sockel, DREMPEL

Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) sind die Sockelhöhen mit maximal 0,60 m über dem gewachsenen Boden (OKT) festgesetzt.

Für den vorstehenden Bereich werden die Drempehöhen (Maß der Schnittlinie der Fassade zwischen Oberkante Rohdecke Obergeschoss und Oberkante Dachhaut) der Hauptgebäude mit maximal 1,80 m festgesetzt.

10.2 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.

11. NACHRICHTLICH § 9 (6) BAUGB

„Anbauverbotszone“ zur L 94 (Möllner Landstraße)

Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. Seite 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. Seite 413) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgraben größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00 m von der Landstraße 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.

Direkte Zufahrten und Zugänge, mit Ausnahme vorhandener Zu- und Ausfahrten, dürfen zur freien Strecke (außerhalb der Ortsdurchfahrtslinien) der Landstraße 94 nicht angelegt werden.

Aufgestellt am : 10.09.2002
Geändert am : 19.12.2002
(Stand) : 30.01.2003
19.03.2003
23.01.2004
26.04.2004

29. APR. 2004

Lübeck, den


.....
Planverfasser

Zeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete (gem. §4 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

F min. = 550 qm Mindestgröße der Baugrundstücke (z.B. 550 qm)

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 (1) 10 BauGB

A/B/S Anbauverbotszone/ Baumschutz / Sichtfläche

Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Flächen für besondere Zweckbestimmung



Straßenbegrenzungslinie



Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkfläche)

Grünfläche

§ 9 (1) 15 BauGB



private Grünfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) 21 BauGB



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



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 (1) 24 BauGB

Lpb III

Lärmpegelbereich, z.B. III (Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gem. § 1 (4) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25a BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25b BauGB



Erhaltungsgebot für Einzelbäume



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Oststeinbek

§ 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Bemaßung in Metern (z.B. 3,20m) zu Festsetzungen nach

§ 9 (1) 21 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter



vorhandene Flurstücksgrenzen



künftig entfallende Flurstücksgrenzen



in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen

362
32

Flurstücksbezeichnung



vorhandene bauliche Anlagen



entfallende bauliche Anlagen



Kipp-Pfahl



Sichtfläche

III. Nachrichtliche Übernahme

§ 9 (6) BauGB

OD
Km 5,900

Ortsdurchfahrtsgrenze



Neue Grenze Wald

ÜBERSICHTSPLAN



M 1 : 25000

Satzung der Gemeinde Oststeinbek über den Bebauungsplan Nr. 7 Neuaufstellung

Gebiet: "Siedlung Ostlandstraße / Meienhoop / Albert-Ihle-Straße" 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 "Glinde Au"



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) in der Fassung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762) >10. Euro-Einführungsgesetz-10. EuroEG< sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. für Schleswig-Holstein 2000, S. 47), wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.04.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 Neuaufstellung für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.06.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 08.04.2003 erfolgt.

Oststeinbek, den 29.06.2004



[Signature]
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 26.04.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Oststeinbek, den 29.06.2004



[Signature]
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 16.04.2003 bis zum 16.05.2003 durchgeführt.

Oststeinbek, den 29.06.2004



[Signature]
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.04.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Oststeinbek, den 29.06.2004



[Signature]
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.04.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oststeinbek, den 29.06.2004



[Signature]
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 12.02.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Oststeinbek, den 29.06.2004



[Signature]
Bürgermeister

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

Oststeinbek, den 29.06.2004



[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 26.02.2004 bis zum 26.03.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Oststeinbek, den 29.06.2004



[Signature]
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht 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 06.07.2004 in Kraft getreten.

Oststeinbek, den 06.07.2004



[Signature]
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 19.5.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 01.06.2004



[Signature]



Gemeinde Oststeinbek

Bebauungsplan Nr. 7
Neuaufstellung

Planungsbüro
Jürgen Anderssen
Rapsacker 12a-23556 Lübeck
Tel.: 0451-879870 Fax.: 0451-8798722
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Planungsstand

SATZUNG
3. Ausfertigung