

SATZUNG
DER
GEMEINDE OSTSTEINBEK
KREIS STORMARN
ÜBER DIE
8. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 9



für das Gebiet Möbel-SB-Haus SCONTO, nördlich Willinghusener Weg,
südlich Meessen, östlich Verbrauchermarkt Real,
westlich Baumarkt Bahr

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 1 und 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung ‚Möbelhaus‘ ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig, der im Wesentlichen auf den Verkauf von Möbeln an Endverbraucher ausgerichtet ist. Die Verkaufsfläche darf max. 10.000 m² betragen. Zulässig ist

- ein branchentypisches Begleitsortiment an Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs (z. B. Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment/Heimwerkerbedarf, Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat/Einrichtungszubehör, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz, Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Elektroartikel/Leuchten/Haushaltsgeräte), soweit dieses nicht mehr als 10 % der zulässigen Verkaufsfläche einnimmt, und
- eine Gastronomie als untergeordnete Nutzung.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf für Rampen, Überdachungen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

03. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

04. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Fahrgassen der Stellplatzanlage ist zum Zwecke der Geräuschminimierung eine Asphaltoberfläche oder phasenloses Pflaster vorzusehen.

05. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Pro angefangene 5 Stellplätze ist, soweit noch nicht vorhanden, auf der Stellplatzanlage ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für jeden Baum sind eine wasserdurchlässige Baumscheibe oder ein Baumschutzrost zum Zwecke der Belüftung und Bewässerung von mindestens 5 m² und ein durchwurzelbarer Bodenbereich von mindestens 10 m² vorzusehen. Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen gegenüber Anfahrschäden zu sichern.
- Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen. Bei Abgang sind sie durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Sie dürfen eine max. Höhe von 33,25 m über NN erreichen. An baulichen Anlagen angebrachte Werbeanlagen dürfen diese nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind, ebenso wie akustische Außenwerbung, unzulässig.

C. Hinweise

01. 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/die Grundstückseigentümer/in und der/die Leiter/in der Arbeiten.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte 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.

03. Lärmschutz

Innerhalb von Baugenehmigungsverfahren ist zu beauftragen und/oder in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren, dass Anlieferungen während des Nachtzeitraums (22:00 - 6:00 Uhr) und an Sonn- und Feiertagen ausgeschlossen sind.

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)



Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Möbelhaus (§ 11 BauNVO)

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



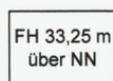
Geschossfläche (GF) mit maximaler Flächenangabe
(§ 19 BauNVO)



Grundfläche (GR) mit maximaler Flächenangabe
(§ 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,
als Höchstmaß:
Firsthöhe z.B. FH 33,25 m über NN

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

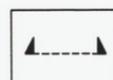


Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)



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

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



Einfahrtsbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen oberirdisch
Hier: Hochspannungsleitungen

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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

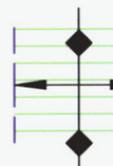


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



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

16. Nachrichtliche Übernahmen



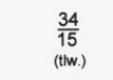
Freileitungsschutzstreifen
z. B. Freileitung Hmb. - Ost und Hmb. - Bergedorf.
Hier mit Angabe der zulässigen Bauhöhe bei Dachneigungen kleiner bzw.
größer gleich 15° sowie der Arbeitshöhe in Meter über NN laut Angabe des Netzbetreibers.

17. Hinweise



Sichtdreieck nach Richtlinie RAS-K-1 Zif. 3.4.2
(Gelb hinterlegte, schraffierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksbezeichnung $\frac{34}{15}$ (thw.) Höhengichtlinien



Teilweise Flurgrenze
Flurstücksgrenze Fahrtrichtungspfeile



Künftig entfallende bauliche Anlagen



Strommast

III.) Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Geschossfläche (GF)
Grundfläche (GR)	Zahl der Vollgeschosse
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	Bauweise

Verfahrensvermerke:

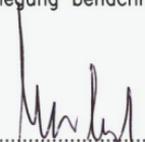
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.09.2013 folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.06.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 21.06.2013 durch Bereitstellung im Internet und am 20.06.2013 durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung erfolgt.
02. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.06.2013 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 17.06.2013 den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.07.2013 bis 08.08.2013 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 21.06.2013 durch Bereitstellung im Internet und am 20.06.2013 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 25.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Oststeinbek, den 06. NOV. 2013



Siegel

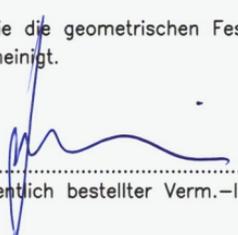

.....
1. stellv. Bürgermeister

07. Der katastermäßige Bestand am 30.09.13 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 22.10.13



Siegel


.....
Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.09.2013 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Gemeindevertretung hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.09.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Oststeinbek, den 06. NOV. 2013



Siegel

.....
1. stellv. Bürgermeister

10. Die Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Oststeinbek, den 06. NOV. 2013



Siegel

.....
1. stellv. Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 1.2. NOV. 2013 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 13. NOV. 2013 in Kraft getreten.

Oststeinbek, den 13. NOV. 2013



Siegel

.....
1. stellv. Bürgermeister