

# TEIL B - TEXT

## 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BBauG und § 1 der Ersten DVO

Flachdächer bis max. 10 Grad Dachneigung, Schettdächer sind zulässig.

Maximale Traufhöhen der Gebäude über Geländeanschnitt in folgenden Baugebieten:

GE I	6,00 m
GE II	9,00 m

Betrieblich bedingte Ausnahmen sind zulässig.

Einfriedigung: Das Setzen von Zäunen wird nicht zwingend vorgeschrieben. Falls Zäune errichtet werden sollen, gilt folgendes:

- Zäune an der Straßenseite der Straße Meessen  
Im Bereich der Immissions-Schutzpflanzstreifen sind mindestens 2,00 m von der Straßenlinie zurückzusetzen und einzugrünen. Zaunhöhe 2,00 m. Maschendrahtzaun.
- Einfriedigungen an der Straßenseite der Anliegerstraßendes Gewerbegebietes (GE) bis 1,00 m hoch, eingegrünt durch lebende Hecken an der Straßenlinie.
- Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen aus Maschendrahtzaun für alle Baugrundstücke sind zulässig.



~~Vorgartenflächen: Vorgartenflächen der Baugrundstücke an der Anliegerstraße des Gewerbegebietes (GE) sind bis zu den Gebäuden mit Rasen und Pflanzgruppen zu gestalten. Rosenkantstein an der Straßenseite.~~

2. In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,70m Höhe von der Fahrbahnoberfläche gemessen unzulässig.

3. In den in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebieten (GE) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO, je Baugrundstück 2 Wohnungen für Betriebs- und Aufsichtspersonal, allgemein zulässig.

4. In den Gewerbegebieten (GE I + GE II) wird festgesetzt, daß Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind.

5. In den Gewerbegebieten (GE I + GE II) wird gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen einzurichten bzw. zu errichten sind.

6. Die nach § 9 (1) 25a+b BBauG festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit dicht-, rasch- und hochwachsenden (mehr als 3 m hochwachsenden) anspruchlosen Decksträuchern und standortgerechten Bäumen, die dem Landschaftscharakter weitgehend entsprechen, zu bepflanzen und zu erhalten.

7. Grundstückszufahrten können nur von der Erschließungsstraße A und dem Gewerbering angelegt werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der Erschließungsstraße A können flächenmäßig bis zu 1/3 für Stellplätze genutzt werden.

Öffentliche Parkflächen dürfen nur für die notwendigen Grundstückszufahrten mit einer Breite von max. 4,50 m unterbrochen werden.

9. Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG.  
§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO

Abweichend von den Festsetzungen der "Offenen" Bauweise (Planzeichnung Teil A) können Baukörperlängen über 50,00 m in Ausnahmefällen zugelassen werden.

## 10. Emissionschutz

In der 70,00 m breiten Gewerbefläche nördlich der Straße Meessen, westlich der Erschließungsstraße "A" darf der durch den Gewerbebetrieb erzeugte Mittelungspegel nach DIN 45641 (Ausgabe Juni 1976) von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A), gemessen an den Grundstücksgrenzen, nicht überschritten werden. Die Errichtung von geruchsbelästigenden und luftbelastenden Betrieben ist unzulässig.

Vorgartenflächen: Die Vorgartenflächen an der Erschließungsstraße „A“ sind als Ziergärten mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25



# ZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

<b>GE</b>	Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG § 8 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG § 16 und 17 BauNVO
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG § 16 und 17 BauNVO
<b>GFZ</b>	Geschoßflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG § 16 und 17 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG § 16 Abs. 5 BauNVO
<b>0</b>	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG § 23 BauNVO
	Von der Bebauung freizuhalten Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
	Verkehrsflächen - Öffentliche Parkflächen -	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
	Verkehrsflächen - Straßenbegrenzungslinie -	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
	Umformerstation	} Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG
	Gasregleranlage	
	Hochspannungsleitung (vorhanden)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG
	Hochspannungsleitung (geplant)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG
	Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen im Bereich überbaubarer Grundstücksflächen zu Gunsten der Hamburgischen Elektrizitäts-Werke mit Bauhöhen-Angabe in Metern über NN	Als nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG § 9 Abs. 6 BBauG
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen z.B. 500 Meter	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
	Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind	§ 9 Abs. 5 BBauG
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BBauG
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung	§ 9 Abs. 7 BBauG
	Flächen für Aufschüttungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG
	Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG
	Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG
	Führung von Versorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG

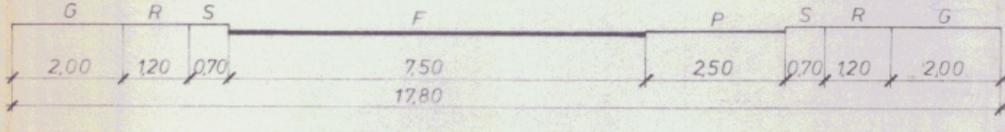
## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene Bauliche Anlagen
	Vorhandene Grundstücksgrenzen
	künftig entfallende Grundstücksgrenzen
	Flurstücksbezeichnung
	Sichtdreiecke

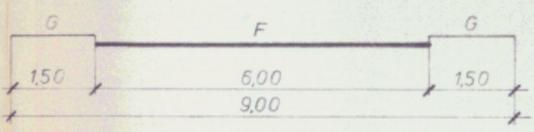
## Ausbauquerschnitte Maßstab 1:100

F = Fahrbahn, P = Parkstreifen, G = Gehweg, R = Radweg, S = Schutzstreifen

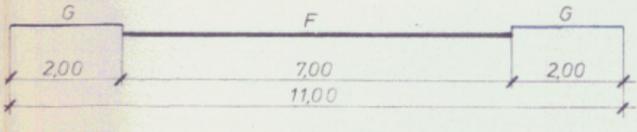
### Schnitt A-B



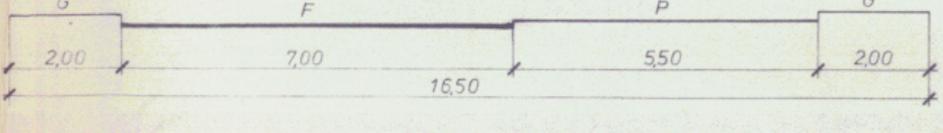
### Schnitt C-D



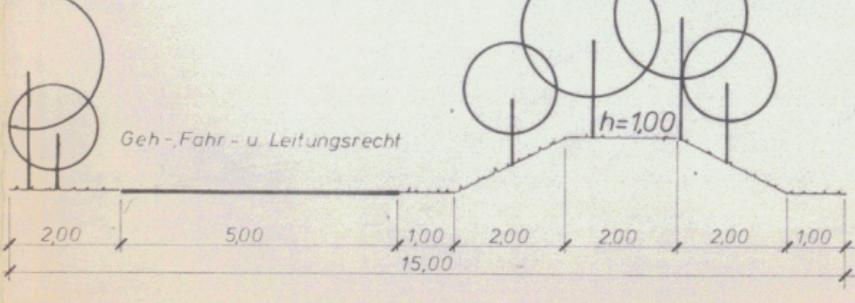
### Schnitt E-F



### Schnitt G-H



### Schnitt J-K



# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

## -KREIS STORMARN- ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES

### BEBAUUNGSPLANES NR. 9 - KOHLBERGEN -

#### NÖRDLICH DER STRASSE MEESEN, WESTLICH DER STRASSE

#### GEWERBERING UND ÖSTLICH DER LANDESGRENZE

AUF GRUND DES § 10 BUNDESBAUGESETZ (BBauG) VOM 18 AUGUST 1976 (BGBl I S 2256), GE-  
 ANDERT DURCH DAS GESETZ VOM 6 JULI 1979 (BGBl I S 949) UND DES § 1 DES GESETZES  
 ÜBER BAUGESTALTERISCHE FESTSTELLUNGEN VOM 10 APRIL 1969 (GVOBl. SCHL. - H S 53) IN  
 VERBINDUNG MIT § 1 DER LÖSUNGSVERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGES-  
 SETZES VOM 9 DEZ 1980 (GVOBl. SCHL. - H S 198) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE  
 GEMEINDEVERTRETUNG AM 25.3.1980 EINSCHLIESSLICH DER ERGÄNZUNG VOM  
 27.5.1980 DIE  
 SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9  
 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B)  
 ERLASSEN.

ENTWORFEN UND AUFGESTELLT NACH §§ 8-9  
 BBauG AUF DER GRUNDLAGE DES AUFSTEL-  
 LUNGSPLANES DES DER GEMEINDEVERTRETUNG  
 VOM 19.05.1981  
 OSTSTEINBEK, DEN 1 - 10. 1980

*J. Ruckert*  
 GEMEINDE OSTSTEINBEK  
 DER BÜRGERMEISTER

DER KATASTERMASSIGE BESTAND AM 9.4.80  
 SOWIE DIE GEOMETRISCHE FESTLEGUNGEN  
 DER NEUEN STADTEBAULICHEN PLANUNG  
 WERDEN ALS RICHTIG BESCHIEBIGT

KATASTERAMT  
 BAD OLDESLOE, DEN 22.9.80

*M. Müller*  
 REG. VERM. DIR.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES BE-  
 STEHEND AUS PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND  
 TEXT (TEIL B), SOWIE DIE BEGRÜNDUNG HABEN  
 IN DER ZEIT VOM 4.2.1980 BIS 6.3.1980  
 NACH VORHERIGER AM 22.1.1980 ABGESCHLOS-  
 SENER BEKANNTMACHUNG MIT DEM HINWEIS,  
 DASS ANREGUNGEN UND BEDENKEN IN DER  
 AUSLEGUNGSFRIST GELTEND GEMACHT WERDEN  
 KÖNNEN, ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

OSTSTEINBEK, DEN 1 - 10. 1980

*J. Ruckert*  
 GEMEINDE OSTSTEINBEK  
 DER BÜRGERMEISTER

DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
 WURDE NACH BESCHLUSS DER GEMEINDEVER-  
 TRETUNG VOM 27.5.1980 GEBILLIGT

OSTSTEINBEK, DEN 1 - 10. 1980

*J. Ruckert*  
 GEMEINDE OSTSTEINBEK  
 DER BÜRGERMEISTER

DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGS-  
 PLANZUSATZUNG BESTEHEND AUS PLANZEICH-  
 NUNG (TEIL A) UND TEXT (TEIL B) WURDE  
 NACH § 11 i. V. m. § 5 ABS 2 BIS 4 BBauG MIT  
 VERFÜGUNG DES LANDRATES DES KREISES  
 STORMARN VOM 17.12.1980  
 N. 2 61/31-62.053 (9-2) ERTEILT

DIE AUFLAGENERFÜLLUNG WURDE NACH  
 SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUSS DER  
 GEMEINDEVERTRETUNG VOM 2.2.1981  
 MIT VERFÜGUNG DER PLANGENEHMIGUNGS-  
 BEHÖRDE I.V.  
 VOM 06.05.1981

OSTSTEINBEK, DEN 21.05.1981

*J. Ruckert*  
 GEMEINDE OSTSTEINBEK  
 DER BÜRGERMEISTER

DIE BEBAUUNGSPLANZUSATZUNG BESTEHEND  
 AUS PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM  
 TEXT (TEIL B), WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT

OSTSTEINBEK, DEN 21.05.1981

*J. Ruckert*  
 GEMEINDE OSTSTEINBEK  
 DER BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS  
 PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND TEXT (TEIL B), SO-  
 WIE DIE BEIFUGTE BEGRÜNDUNG IST AM  
 19.05.1981 MIT DER BEWIRKTEN BE-  
 KANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG, SOWIE  
 DES ORTES UND DER ZEIT DER AUSLEGUNG  
 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN UND LIEGT  
 AUF DAUER ÖFFENTLICH AUS

OSTSTEINBEK, DEN 21.05.1981

*J. Ruckert*  
 GEMEINDE OSTSTEINBEK  
 DER BÜRGERMEISTER

DIE BEBAUUNGSPLANZUSATZUNG BESTEHEND  
 AUS PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM  
 TEXT (TEIL B), WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT

OSTSTEINBEK, DEN 21.05.1981

*J. Ruckert*  
 GEMEINDE OSTSTEINBEK  
 DER BÜRGERMEISTER

*J. Ruckert*  
 GEMEINDE OSTSTEINBEK  
 DER BÜRGERMEISTER

*J. Ruckert*  
 GEMEINDE OSTSTEINBEK  
 DER BÜRGERMEISTER