

TEIL B - TEXT

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BBauG und § 1 der Ersten DVO

Flachdächer bis max. 6 Grad Dachneigung ohne Dachüberstand

Maximale Traufhöhen der Gebäude über Geländeanschnitt in folgenden Baugebieten:

GE I	6,00 m
GE II	9,00 m
GE III	11,00 m

Putzbauten weiß oder in Farbe, Kunststoff-Vorhangplatten

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

- Zäune an der Straßenseite der - Verbindungsstraße - Nord - und an der Straße - Kohlbergen - im Bereich der Immissions-Schutzpflanzstreifen sind mindestens 2,00 m von der Straßenlinie zurückzusetzen und einzugrünen. Zaunhöhe 2,00 m. Maschendrahtzaun.
- Zäune an der Straßenseite der Anliegerstraße des Gewerbegebietes (GE) 0,80 m hinter der Straßenlinie, 1,00 m hoch, Maschendrahtzaun, eingegrünt durch lebende Hecke an der Straßenlinie.
- Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen für alle Baugrundstücke als Maschendrahtzaun, 1,00 m hoch.

Vorgartenflächen: Die Vorgartenflächen der Baugrundstücke an der Anliegerstraße des Gewerbegebietes (GE) sind bis zu den Gebäuden mit Rasen und Pflanzgruppen zu gestalten. Rasenkantstein an der Straßenlinie.

- Im Bereich der Sichtdreiecke ist eine Bepflanzung über 0,70 m Höhe von der Fahrbahnoberfläche gemessen, unzulässig.
- In den in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebieten (GE) und dem Industriegebiet (GI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Ausnahmen des § 8 Abs. 3, Nr. 1 bzw. § 9 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO, je Baugrundstück 2 Wohnungen für Betriebs- und Aufsichtspersonal, allgemein zulässig.
- 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.
- 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.
- Für das Sondergebiet (Verbrauchermarkt) wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, daß 2 Wohnungen für Betriebs- und Aufsichtspersonal auf dem Baugrundstück zulässig sind.
- Für das Industriegebiet (GI) mit vorgelagertem Gewerbegebiet (GE) und für das Sondergebiet (SO) gilt folgende Ausnahmeregelung:
Auf das Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 15 BBauG kann verzichtet werden für den Fall, daß durch Anlage von Schallschutz-Erdwällen ein höherer Immissionsschutz erreicht werden kann auf der Grundlage beigebachter Experten-Gutachten in Abstimmung mit der Gewerbeaufsicht. Schallschutz-Erdwälle sind als einheitliche Maßnahme für den gesamten Bereich durchzuführen. Der Wall ist an der Straßenseite jeweils mittels Strauch- und Baumbepflanzung einzugrünen.
- Gemäß § 1 Abs. 4 BBauG sind im Industriegebiet (GI) nur abgas- und staubfreie Industriebetriebe zulässig. Der äquivalente Dauerschallpegel dieser Betriebe darf bei Tage und in der Nacht 70 dB (A) nicht überschreiten.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1, Nr. 1a BBauG § 4 BauNVO
	Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1, Nr. 1a BBauG § 8 BauNVO
	Industriegebiet	§ 9 Abs. 1, Nr. 1a BBauG § 9 BauNVO
	Sondergebiet für Verbrauchermarkt	§ 9 Abs. 1, Nr. 1a BBauG § 11 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1, Nr. 1a BBauG §§ 16 und 17 BauNVO
Trauthöhe	Maximale Gebäudehöhe in m über Geländeanschnitt	§ 16 Abs. 2 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1, Nr. 1a BBauG §§ 16 und 17 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl	§ 9 Abs. 1, Nr. 1a BBauG §§ 16 und 17 BauNVO
BMZ	Baumassenzahl	§ 9 Abs. 1, Nr. 1a BBauG §§ 16 und 17 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1, Nr. 1b BBauG § 23 BauNVO
	Anschluß der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen (ausschließlich)	§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BBauG
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1, Nr. 3 BBauG
	Öffentliche Parkflächen	§ 9 Abs. 1, Nr. 3 BBauG
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1, Nr. 3 BBauG
	Umformerstation	§ 9 Abs. 1, Nr. 5 BBauG
	Gasregleranlage	§ 9 Abs. 1, Nr. 5 BBauG
	Pumpwerk	§ 9 Abs. 1, Nr. 7 BBauG
	Parkanlage	§ 9 Abs. 1, Nr. 8 BBauG
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BBauG
	Von der Bebauung freizuhalten Grundstücke (Sichtflächen)	§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BBauG
	Pflanzgebot für flächenhafte Immissions-Schutzpflanzungen	§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BBauG
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 Abs. 5 BBauG § 16 Abs. 4 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 5 BBauG
	Hochspannungsleitung (vorhanden)	§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BBauG
	Hochspannungsleitung (geplant)	
	Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen im Bereich überbaubarer Grundstücksflächen zu Gunsten der Hamburgischen Elektrizitäts-Werke mit Bauhöhen-Angabe in m über NN	Als nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 4 BBauG
	Geplante Trinkwasserschutzzone IIIB der Hamburger Wasserwerke	Als nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 4 BBauG
	Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)	§ 9 Abs. 1, Nr. 9 BBauG
<u>Darstellungen ohne Normcharakter</u>		
	verhandene bauliche Anlagen	
	verhandene Grundstücksgrenzen	
	Flurstücksbezeichnungen	
	Höhenlinien, bezogen auf Normalnull (NN)	
	in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke	
	Sichtdreiecke	
	künftig fortfallende Grundstücksgrenzen	

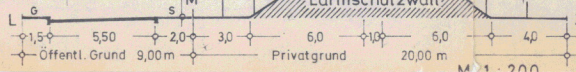
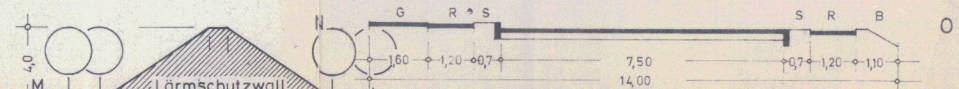
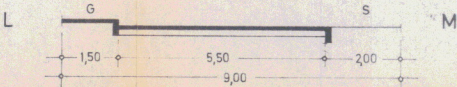
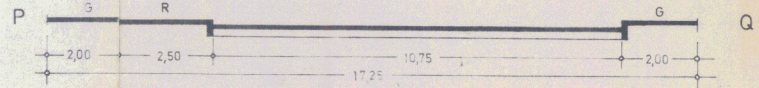
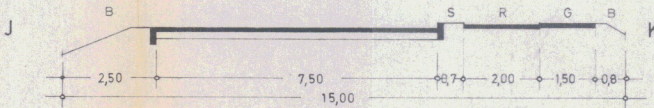
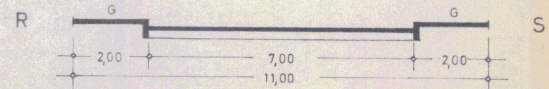
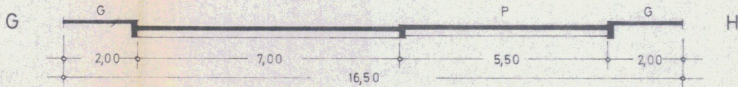
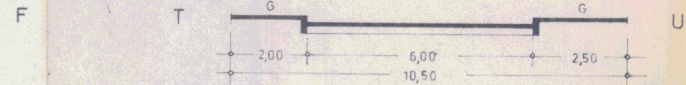
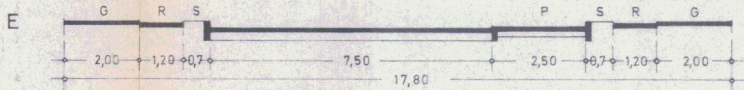
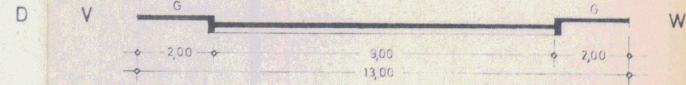
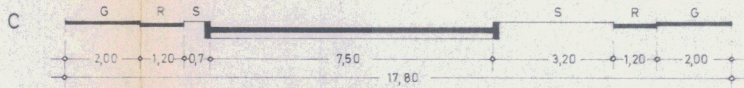
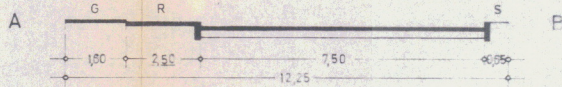
STRASSENQUERSCHNITTE

M. 1:100

B-PLAN 9

ZEICHENERKLÄRUNG

- G = GEHWEG
- R = RADWEG
- S = SCHUTZSTREIFEN
- P = PARKSPUR BZW. PARKSTREIFEN
- B = BEGLEITGRUN (GRUNSTREIFEN)



ENTWORFEN UND AUFGESTELLT NACH §§ 8 UND 9
BBauG AUF DER GRUNDLAGE DES AUFSTELLUNGS-
BESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 27.6.72

BEARBEITUNG: PLANUNGSBÜRO C.-H. LEHNERT-BDA
REINBEK - RUF (0411) 722 2818

OSTSTEINBEK DEN 21.12.1973



BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND
AUS PLANZEICHNUNG UND TEXT, SOWIE DIE BEGRÜN-
DUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 6. MÄRZ 1974
BIS 9. APRIL 1974 NACH VORHERIGER AM 18.2.74
ABGESCHLOSSENER BEKANNTMACHUNG MIT DEM HIN-
WEIS, DASS ANREGUNGEN UND BEDENKEN IN DER
AUSLEGUNGSFRIST GELTEND GEMACHT WERDEN KON-
NEN OFFENTLICH BELEGEN

OSTSTEINBEK DEN 10. APRIL 1974



BEAUFTRAGTER

DER KATASTERMÄSSIGE BESTAND AM 15.10.1973
SOWIE DIE GEOMETRISCHEN FESTLEGUNGEN DER
NEUEN STADTEBAULICHEN PLANUNG WERDEN ALS
RICHTIG BESCHEINIGT.



22. AUG. 1977

~~DEN 31. OKTOBER 1974~~

Reg. Verm. Direktor

KATASTERAMT BAD ODESLOE

DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT
BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 28.8.74.
GEBILLIGT.



OSTSTEINBEK, DEN 9. OKTOBER 1974

BÜRGERMEISTER

DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANSÄTZUNG,
BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG UND TEXT, WURDE
NACH § 11 BBauG MIT ERLASS DES INNENMINISTERS
VOM 18. DEZEMBER 1974, AZ IV 81d-813/04-62.53(9) ERTEILT.
DIE ERFÜLLUNG DER AUFLAGEN WURDE MIT ERLASS
DES INNENMINISTERS VOM 20. 10. 1977 AZ.:
IV 810c-512.113-62.53(9) BESTÄTIGT.



OSTSTEINBEK, DEN 2. 12. 1977

BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS TEXT UND
PLANZEICHNUNG, SOWIE DIE BEIGEFÜGTE BEGRÜNDUNG
SIND AM 22. 11. 1977 MIT DER ERFOLGTEN
BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG IN KRAFT GE-
TRETEN UND LIEGEN VOM BIS auf Dauer
OFFENTLICH AUS



OSTSTEINBEK, DEN 2. 12. 1977

BÜRGERMEISTER