


Beteiligte	FB	Zeichen	Datum	FB	Zeichen	Datum	FB	Zeichen	Datum
	I		4.6.2009						

SITZUNGSVORLAGE DER VERWALTUNG

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 c der Gemeinde Oststeinbek für das Gebiet: nördlich Breedenweg, westlich Barsbütteler Weg, östlich Querweg
hier: a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss

An	Datum	TOP	Genehmigt	Abgelehnt	Kenntnis	ja	nein	Enth.	Bürgermeister/ Datum
Ortsbeirat									
Kultur-, Sozial- und Jugendausschuss									
Bau- und Umweltausschuss	15.6.2009	8	X			9	1	/	 4.6.2009
Finanz- und Wirtschaftsausschuss									
Hauptausschuss									
Gemeindevertretung	29.6.2009	18							 4.6.2009

1. Sachverhalt

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hatte in ihrer Sitzung am 30.3.2009 beschlossen, den Entwurf der 6. Änd. des B-Plans Nr. 3 c der Gemeinde Oststeinbek und die Begründung öffentlich auszulegen. Außerdem sollten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt werden.

1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 6. Änd. des B-Plans Nr. 3 c und der Begründung dazu haben in der Zeit vom 15.4.2009 bis 15.5.2009 nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. Vb. m. § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegt (s. Anl. 1). Die Auslegung war in der Bergedorfer Zeitung vom 3.4.2009 bekannt gemacht worden. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Nachfragen von Bürgern zu den Grundstücken Breedenweg 8 a/10 haben die Verwaltung jedoch veranlasst, die für diesen Bereich beabsichtigten Festsetzungen zu überprüfen. Näheres ist unter Ziff. 2 ausgeführt.

1.2 Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 6.4.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt. Stellungnahmen sind eingegangen.

2. Abwägung

Den einzelnen Stellungnahmen wurde jeweils die vom Planer vorgeschlagene Ge-

wichtung der Belange gegenübergestellt (s. Anl. 2).

Ergänzend dazu sind gemäß Ziff. 1.1 folgende Überlegungen angestellt worden:

Im Vergleich zu den benachbarten Grundstücken stellt sich der Bereich Bredenweg 8 a/10 als eine relativ große überbaubare Fläche dar. Mit den geplanten Festsetzungen *Mindestgrundstücksgröße = 700 m²* in Verbindung mit *nur Einzelhäuser zulässig* und *je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig* sollte vermieden werden, dass auf diesen Grundstücken eine sogenannte 3. Baureihe und dadurch abweichend vom vorhandenen Gebäudebestand im übrigen Planänderungsbereich eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung entsteht.

Aufgrund der relativ großen überbaubaren Fläche könnten allerdings aus mehreren Wohngebäuden bestehende Einzelhäuser errichtet werden, die zu einer im übrigen Planänderungsbereich nicht vorhandenen Riegelbebauung führen könnte.

Empfohlen wird, die Festsetzungen deshalb auf *Mindestgrundstücksgröße = 450 m²* in Verbindung mit *nur Einzelhäuser mit 1 Wohngebäude zulässig* und *je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig* anzupassen und damit einheitlich für den gesamten Planänderungsbereich festzusetzen.

Die Angelegenheit wurde zwischenzeitlich mit dem Grundstückseigentümer besprochen. Er hat der Anpassung zugestimmt, die Zustimmung wird er schriftlich nachreichen.

Aus Sicht der Verwaltung und des Planers erscheint der Satzungsbeschluss ohne weitere Verfahrensschritte möglich.

Der sich aus der vorgeschlagenen Abwägung ergebende angepasste Plan ist beigefügt (s. Anl. 3).

3. Beschlussvorschlag

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt, die Gemeindevertretung möge beschließen:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 c der Gemeinde Oststeinbek abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung Oststeinbek geprüft.

Die Abwägung sowie die zu berücksichtigenden, die teilweise zu berücksichtigenden und die nicht zu berücksichtigenden Stellungnahmen ergeben sich aus Ziff. 2 einschließlich Anlage 2 der Verwaltungsvorlage vom 4.6.2009.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung beschließt die Gemeindevertretung Oststeinbek die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 c der Gemeinde Oststeinbek für das Gebiet nördlich Breedenweg, westlich Barsbütteler Weg, östlich Querweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
3. Die Begründung wird in der gemäß Abwägung der Ziff. 1 dieser Beschlussfassung überarbeiteten Fassung gebilligt.
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Bemerkung:

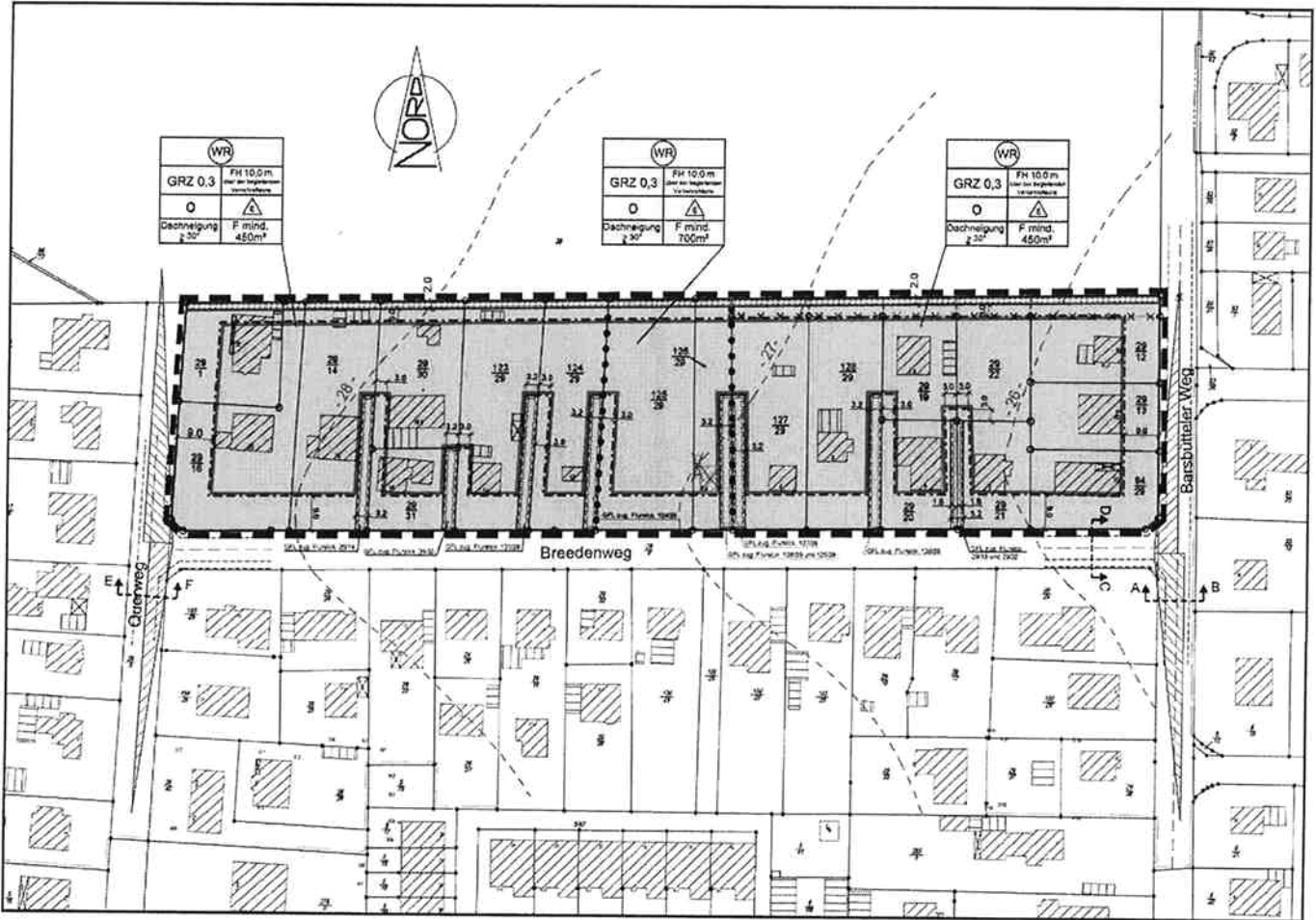
Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Gemeindevertreter/Gemeindevertreterinnen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

Anlagen

PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 1.000

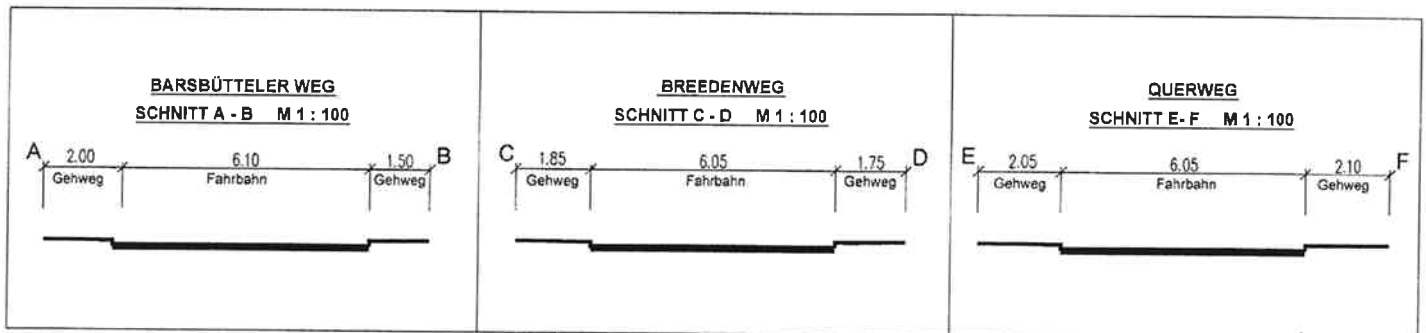
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO –) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Baueitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gemarkung Oststeinbek, Flur 1



Maßstabsleiste 0 10 20 30 40 50 100 150

STRASSEN - REGELQUERSCHNITTE:



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)



Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

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



Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß.
Flüßhöhe FH 10,0 m über OK der begleitender Verkehrsfläche

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



Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig



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



Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 30°
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 82 LBO Schl.-H)

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mitt. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mitt. Angabe der Mindestabstände sowie der Begünstigten

$F_{\text{min}} 450 \text{ m}^2$ Mindestgröße der Baugrundstücke (z.B. 450 m²)

16. Hinweis und nachrichtliche Übernahmen



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Aufzuhebende Flurstücksgrenze



Höhenschichtlinien



Sichtdreieck
(Schattierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Flurgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude



Künftig entfallende bauliche Anlagen als Hauptgebäude



Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude



Künftig entfallende bauliche Anlagen als Nebengebäude

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Maximale Fließhöhe über einem Bezugspunkt
Bauweise	Hausform
Zulässige Dachneigung	Mindestgröße der Baugrundstücke (Flächenangaben in m ²)

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die Ausnahmen unter § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Ausnahmsweise dürfen die dem Breedenweg zugewandten Baugrenzen für die Errichtung von Wintergärten bis zu einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie überschritten werden.

Für die Hinterliegergrundstücke des Breedenweges darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten um maximal 150 % überschritten werden.

03. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zulässig sind nur Einzelhäuser mit einem Wohngebäude.

04. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

05. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den hierzu parallel verlaufenden Baugrenzen und deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerungen ist die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.

06. Freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Sichtdreiecks sind keine baulichen Anlagen, Einfriedungen oder Bepflanzungen mit einer Höhe über 70 cm oberhalb der Fahrbahndecke zulässig.

07. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten kann abgesehen werden, wenn die Erschließung der zulässigen Hinterliegergebäude auf andere Weise sichergestellt wird.

08. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 6 i. V. m. § 25 Abs. 3 LNetSchG)

Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens aufgrund des nördlich des Plangebietes angrenzenden Knicks ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen ebenso unzulässig wie die Vornahme von Aufschüttungen oder Abgrabungen.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H)

Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind unzulässig.

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

09. Die Gemeindevertretung hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Oststeinbek, den



.....
Bürgermeister

10. Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Oststeinbek, den



.....
Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 c durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunde von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 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 in Kraft getreten.

Oststeinbek, den



.....
Bürgermeister