

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58).

I.1	Besondere Art der baulichen Nutzung
------------	--

	(§ 9 [1] 1 BauGB)
--	--------------------------

I.1.1 Sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO

Für die Sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 1*, SO 2 und SO 2* wird die Zweckbestimmung: Büro und Verwaltung festgesetzt. Innerhalb dieser Sonstigen Sondergebiete sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Betriebskindergarten,
- Einrichtungen zur Versorgung der Mitarbeiter, wie z.B. Kantine, Cafeteria, Kiosk,
- betriebsinterne Wellness-Einrichtungen, dazu gehören u.a. Solarien, Massagepraxen, Gymnastikangebote.

I.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen zulässig.

I.2	Höhe baulicher Anlagen	(§ 9 [1] Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
------------	-------------------------------	---

I.2.1 In den Baugebieten des Geltungsbereiches werden folgende maximale Oberkanten von Gebäuden festgesetzt:

	Gebäude-Oberkante über NN
SO 1	49,0 m
SO 1*	46,0 m
SO 2	41,0 m
SO 2 *	39,0 m
WA	38,0 m

I.2.2 Für untergeordnete Bauteile und Technikaufbauten darf die festgesetzte maximale bauliche Höhe um 2,50 Meter auf bis zu 10 % der überbaubaren Grundstücksflächen überschritten werden.

I.2.3 Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen sind Meter über NN.

I.3	Bauweise	(§ 9 [1] Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)
------------	-----------------	--

I.3.1 Für die Sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 1*, SO 2 und SO 2* wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes 50 m überschreiten.

I.3.2 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird festgesetzt, dass in der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO nur Einzelhäuser mit einem Gebäude zulässig sind.

I.4	Mindestgrundstücksgrößen	(§ 9 [1] Nr. 3 BauGB)
------------	---------------------------------	------------------------------

I.4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet dürfen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 500 m² nicht unterschreiten.

I.5	Höchstzahl der Wohnungen in Gebäuden	(§ 9 [1] Nr. 6 BauGB)
------------	---	-------------------------------

I.5.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind pro Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

I.6	Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 [1] Nr. 11 BauGB) und § 9 [1] Nr. 21 BauGB
------------	--

I.6.1 Die Flurstücke 30/5 und 27 der Flur 2 Gemarkung Oststeinbek werden mit einem 6,50 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Anschluss an die

Willinghusener Weg zu Gunsten des Eigentümers des Flurstückes Nr. 28 Flur 2 Gemarkung Oststeinbek belastet.

- I.6.2** Das Flurstück 27 Flur 2 Gemarkung Oststeinbek wird innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit einem 4,00 m breiten Leitungsrecht mit Anschluss an das Flurstück 83/1 Flur 2 Gemarkung Oststeinbek (Versickerungsbecken) zu Gunsten des Eigentümers des Flurstückes Nr. 28 Flur 2 Gemarkung Oststeinbek belastet.
- I.6.3** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt. Das Gehrecht besteht zu Gunsten der Allgemeinheit, das Fahrrecht besteht zu Gunsten der Nutzer des Allgemeinen Wohngebietes und das Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

I.7.	Private Grünfläche	(§ 9 [1] Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)
-------------	---------------------------	--

- I.7.1** In der privaten Grünfläche westlich des Barsbütteler Weges ist die Anlage von Wegen, von Gräben und Rückhaltegewässern und von Pflanzmaßnahmen zulässig. Für die übrigen Bereiche ist eine extensiv genutzte Wiesenlandschaft zu entwickeln und zu bewirtschaften.
- I.7.2** In der privaten Grünfläche östlich des Barsbütteler Weges ist die Anlage eines Versickerungsbereiches zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung zulässig.
- I.7.3** Die anzulegenden Gräben und Rückhaltegewässer sowie die Bereiche für die Versickerung des Oberflächenwassers sind mit wechselnden Böschungsneigungen herzustellen. Die Böschungsneigung soll das Verhältnis 1:1,5 nicht unterschreiten. Auf mindestens 20 % der sich ergebenden Böschungslängen soll eine Böschungsneigung zwischen 1:2 bis 1:3 hergestellt werden. Die nicht unmittelbar für die Oberflächenentwässerung benötigten Randbereiche sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

I.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 [1] Nr. 20 BauGB)
------------	---	-------------------------------

- I.8.1** Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die „Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks“ (MLUR, 01. Februar 2008) sind zu berücksichtigen. Ausgenommen von dieser Regelung sind die in der Planzeichnung dargestellten Durchfahrten für die Erschließung der Stellplatzbereiche. In den Knicks beidseitig des Willinghusener Weges und westlich des Barsbütteler Weges sind im Abstand von 25 m Nisthilfen (Niströhren, Nistkästen o. ä.) für Haselmäuse anzubringen.
- I.8.2** Die in der Planzeichnung symbolisch mit Baumreihen gekennzeichneten Stellplätze sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zu errichten.

Hierzu sind Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Spurbefestigungen zulässig.

- I.8.3** Die festgesetzte Versickerungsfläche VF ist mit wechselnden, vorzugsweise geringen Böschungsneigungen herzustellen. Die Böschungsneigung soll das Verhältnis von 1:2 nicht unterschreiten. Auf mindestens 20 % der sich ergebenden Böschungslängen soll eine Böschungsneigung zwischen 1:2 bis 1:3 hergestellt werden. Die Randbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die nicht für die Versickerung benötigten Randflächen sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es werden Gehölzarten der Pflanzliste 1 empfohlen.

I.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 [1] Nr. 24 BauGB)

- I.9.1** Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein mindestens 1,5 m hoher Wall zu errichten.

Von der Errichtung einer Lärmschutzanlage kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Rahmen eines schallschutzgutachterlichen Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aufgrund der beabsichtigten Bebauungen die Lärmschutzanlage nicht notwendig ist oder der Lärmschutz anderweitig sichergestellt werden kann.

- I.9.2** Zum Schutz der Wohn- und Büronutzung vor Verkehrslärm wird der in der Planzeichnung dargestellte Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾
		[dB(A)]	
IV	66 – 70	40	35

- 1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den
- 2) Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

- I.9.3** Von der vorgenannten Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines schallschutzgutachterlichen Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

I.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

- I.10.1** In den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen A 1 sind Knicks neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die „Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks“ (MLUR, 01. Februar 2008) sind zu berücksichtigen. Es werden Gehölzarten der Pflanzliste 1 empfohlen.
- I.10.2** In den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen A 2 sind standortgerechte und heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden Gehölzarten der Pflanzliste 1 empfohlen.
- I.10.3** In den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen A 3 ist ein Redder neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Weg in der Mitte ist wasserdurchlässig oder wassergebunden auszuführen. Die „Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks“ (MLUR, 01. Februar 2008) sind zu berücksichtigen. Die dort vorhandenen Einzelgehölze sind zu integrieren. Es werden Gehölzarten der Pflanzliste 1 empfohlen.
- I.10.4** Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen A 4 ist flächig mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzabstände zwischen Sträuchern betragen 1,5 x 1,5 m, Bäume sind in Abständen von 10 m zu setzen. Es werden Gehölzarten der Pflanzliste 1 empfohlen.
- I.10.5** Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen A 5 ist randlich einreihig mit standortgerechten und heimischen Bäumen zu bepflanzen. Die Bäume sind in Abständen von 10 m zu setzen. Es werden Gehölzarten der Pflanzliste 1 empfohlen. Die Restfläche ist mit Landschaftsrasen zu begrünen. Die Anlage von naturnah gestalteten Bereichen für die Versickerung von Oberflächenwasser ist zulässig.
- I.10.6** Bei der Anlage von Knicks und Gehölzreihen sind Unterbrechungen für querende Fußwegeverbindungen zulässig. In dem anzulegenden Redder sind Fußwegeverbindungen zulässig.
- I.10.7** Auf den in der Planzeichnung symbolisch mit Baumreihen gekennzeichneten Stellplatzflächen ist für je 6 Stellplätze 1 standortgerechter und heimischer Laubbaum (Pflanzqualität StU 16/18 cm) zu pflanzen. Es werden Gehölzarten der Pflanzliste 2 empfohlen.
- I.10.8** Auf sämtlichen Stellplatzflächen, auf die die textliche Festsetzung I.10.5 nicht zutrifft, ist für je 10 Stellplätze 1 standortgerechter und heimischer Laubbaum (Pflanzqualität StU 16/18 cm) zu pflanzen. Es werden Gehölzarten der Pflanzliste 2 empfohlen.

I.11 Zuordnungsfestsetzungen

§ 9 (1a) BauGB

- I.11.1** Die Herstellung der Bau- und Verkehrsflächen sowie der Stellplätze verursacht Eingriffe in den Naturhaushalt, die ausgeglichen werden.

Die folgenden Abschnitte sind in dem Beiplan auf der Planzeichnung zu entnehmen.

Eingriffe in **Abschnitt A** auf der Fläche Flurstück 27 tlw., Flur 2, Gemarkung Oststeinbek, sind auf der Fläche A 1 tlw., A 5 und Private Grünfläche (PG) tlw., Gemarkung Oststeinbek, Flur 2, Flurstück 27 tlw. und Flurstück 30/5 tlw. auszugleichen.

Eingriffe in **Abschnitt B** auf der Fläche Flurstück 30/5 tlw. und 97/77 tlw., Flur 2, Gemarkung Oststeinbek sind auf der Fläche A 1 tlw., A 2 tlw. und Private Grünfläche (PG) tlw., Gemarkung Oststeinbek, Flur 2, Flurstück 97/77 tlw. und Flurstück 30/5 tlw. auszugleichen.

Eingriffe in **Abschnitt C** auf der Fläche Flurstück 28 tlw., Flur 2, Gemarkung Oststeinbek, sind auf der Fläche A 2 tlw., A 3, A 4 und Private Grünfläche (PG) tlw., Gemarkung Oststeinbek, Flur 2, Flurstück 28 tlw. und 96/77 tlw. auszugleichen.

(Hinweise:

Eingriffe in **Abschnitt D** werden nicht im Plangebiet ausgeglichen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen, auch die des **Abschnittes D** werden aufgrund eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Oststeinbek und der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein im Flächenpool Trenthorst durchgeführt.)

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung)

(§ 9 (4) BauGB)

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung beruht auf § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (Gl.-Nr.: 2130-14).

II.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 92 (1) Nr.1 LBO)

II.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur Dachneigungen von 20 Grad und mehr zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen, Anbauten und überdachte Terrassen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Geeignete Gehölzarten sind überwiegend:

Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Sandbirke	(<i>Betula pendula</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Zitterpappel	(<i>Populus tremula</i>)

In geringeren Anteilen sind geeignet:

Brombeere	(<i>Rubus div. spec.</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus div. spec.</i>)
Wildapfel	(<i>Malus communis</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraeaster</i>)

Pflanzliste 2

Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus intermedia</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)