

SATZUNG DER STADT BAD OLDESLOE

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 NEUFASSUNG

GEBIET : Hamburger Straße Nr. 58 - 96 und 110,
Lorentzenstraße Nr. 24 bis Einmündung Hamburger Straße
Lorentzenstraße Nr. 23 bis Einmündung Theodor-Storm-Straße
Vicelinstraße Nr. 2 bis Einmündung Theodor-Storm-Straße
Vicelinstraße Nr. 1 - 11
Fritz-Reuter-Straße Nr. 1 - 21 sowie südlich der
Fritz-Reuter-Straße
Friedrich-Bölck-Straße Nr. 1 - 5 und Nr. 2 - 14
Grabauer Straße Nr. 17 - 43
Theodor-Storm-Straße Nr. 1 bis Einmündung Lorentzenstraße
Theodor-Storm-Straße Nr. 2 - 58

TEIL B - TEXT

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) und des § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10. April 1969 (GVOBl. Schl.-H. S. 59) in Verbindung mit § 1 der Ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 9. Dezember 1960 (GVOBl. Schl.-H. S. 198) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 9. 5. 77⁺ und 25. 9. 78⁺⁺ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 - Neufassung -

für das Gebiet Hamburger Straße Nr. 58 - 96 und 110,
Lorentzenstraße Nr. 24 bis Einmündung Hamburger Straße,
Lorentzenstraße Nr. 23 bis Einmündung Theodor-Storm-Straße,
Vicelinstraße Nr. 2 bis Einmündung Theodor-Storm-Straße,
Vicelinstraße Nr. 1 - 11,
Fritz-Reuter-Straße Nr. 1 - 21 sowie südlich der Fritz-Reuter-Straße
Friedrich-Bölck-Straße Nr. 1 - 5 und Nr. 2 - 14,
Grabauer Straße Nr. 17 - 43,
Theodor-Storm-Straße Nr. 1 bis Einmündung Lorentzenstraße
Theodor-Storm-Straße Nr. 2 - 58,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),
erlassen:

+ = Beschluß für den Geltungsbereich der teilweisen Vorweggenehmigung

++ = Beschluß für den übrigen Geltungsbereich

25.9.1978
18.1.1979

S A T Z U N G

der Stadt Bad Oldesloe über den Bebauungsplan Nr. 7 - Neufassung -
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 (BGBl. I S. 1237) für den teilweise vorweggenehmigten Geltungsbereich und die Baunutzungsverordnung 1977 (BGBl. I S. 1763) für den übrigen Geltungsbereich.

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1a BBauG in Verbindung mit den §§ 1 bis 15 BauNVO.

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WR-Gebiet westlich der Theodor-Storm-Straße werden gemäß § 1 (4) BauNVO 1968 die Ausnahmen des § 3 (3) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet beidseitig der Lorentzenstraße sowie des Wohnweges A werden gemäß § 1 (4) BauNVO 1968 bzw. § 1 (6) BauNVO 1977 die Ausnahmen des § 4 (3) Nr. 4, 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.3 In dem in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebiet werden gemäß § 1 (4) BauNVO bzw. § 1 (6) BauNVO 1977 die Ausnahmen des § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen.

1.4 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WR-Gebiet werden für die Neubebauung westlich der Theodor-Storm-Straße gemäß § 14 (1) in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen nur in Form von Pergolen und baulichen Anlagen, die dem Sichtschutz dienen, (wie z.B. Holzflechtwände oder weiße sowie weiß gestrichene Kalksandsteine bis max. 2,0 m über Terrain) zugelassen, wobei die dem Sichtschutz dienenden baulichen Anlagen nur unmittelbar auf den Grundstücksgrenzen zu den Reihenhaushachbarn zulässig sind.

Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Mülltonnenschränken und Müllgemeinschaftssammelbehältern.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1a BBauG in Verbindung mit den §§ 16-21a BauNVO

2.1 Es wird festgesetzt, daß der Flächenanteil von außerhalb des Bau-

grundstückes festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen der Grundfläche der Baugrundstücke zugerechnet wird (§ 21a (2) BauNVO).

3. Besondere bauliche Vorkehrungen

§ 9 (3) BBauG

Sofern in den Gebäuden beiderseits der Lorentzenstraße Wohnungen erstellt werden, sind an den lärmbelasteten Seiten schalldämmende Fenster einzubauen.

4. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

4.1 Abweichende Bauweise, hier Gartenhofbebauung.

Die Gebäude müssen als Winkel-, U- oder Innenhofhäuser mit Grenzbau an mindestens zwei Seiten errichtet werden. Soweit nicht auf die Grenze gebaut wird, sind Gebäudeabstände nach den Bestimmungen der Landesbauordnung einzuhalten.

Ungeachtet dessen ist entlang den Grenzen gegen die Nachbargrundstücke durch geeignete Maßnahmen der Einblick in den Gartenhof zu verhindern. Die Einfriedigungen gegen die Nachbargrundstücke sind im Material des zugehörigen Baukörpers, in Sichtbeton oder Holz auszuführen. Ein direkter Durchblick darf nicht möglich sein. Die Höhe der Einfriedigungen darf 1,80 m nicht unterschreiten und 2,30 m nicht überschreiten.

4.2 Abweichende Bauweise (a₂)

In der abweichenden Bauweise sind je nach festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche Hausgruppen bis max. 75 m Länge zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke

§ 9 (1) Nr. 2 BBauG

5.1 Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteilen dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,70 m über dem

dazugehörigen Straßenabschnitt nicht überschreiten.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 16 BBauG

- 6.1 Die in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzten Flächen sind dicht mit Büschen und Bäumen anzupflanzen.
- 6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume entlang des Wanderwegs sind mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10 cm anzupflanzen.
- 6.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauernd zu erhalten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 11 BBauG

- 7.1 Die festgesetzten Geh- bzw. Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnis der jeweiligen Anlieger, die in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Geh- und Fahrwege zu benutzen.
- 7.2 Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Stadt Bad Oldesloe und anderer Erschließungsträger, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, die die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen, sind unzulässig.

8. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 8.1 Für das Gebiet unmittelbar nördlich und südlich der Fritz-Reuter-Straße wird über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen festgesetzt:

8.11 Dächer

Flachdächer, Dacheindeckung dunkelgrau oder schwarz.

8.12 Außenwände

Für die Außenwände werden weiße sowie weiß gestrichene Kalksandsteine festgesetzt, wobei Putzflächen bei untergeordneten Bauteilen zulässig sind.

8.2 Für die Neubebauung östlich, westlich und nördlich des Timm-Kröger-Weges wird über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen festgesetzt:

8.21 Dächer

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 25° , Dacheindeckung dunkelgrau oder schwarz.

Für eine geschlossene Hausgruppe ist eine einheitliche Dachform zu wählen.

8.22 Außenwände

wie 8.12

8.3 Für die Bebauung zwischen der Lorentzenstraße, Theodor-Storm-Straße und Vicelinstraße wird über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen festgesetzt:

8.31 Dächer

Flachdächer, Dacheindeckung dunkelgrau oder schwarz.

8.32 Außenwände

Für die Außenwände werden weiße sowie weiß gestrichene Kalksandsteine oder heller Putzbau festgesetzt, wobei untergeordnete Bauteile farblich aufgelockert werden können.

8.4 Für die Neubebauung südlich der Lorentzenstraße wird über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen festgesetzt:

8.41 Dächer

Geneigte Dächer von 30° bis 45° , Dacheindeckung dunkel.

8.42 Außenwände

Für die Außenwände werden rote bis braune Ziegel festgesetzt, wobei Putzflächen bei untergeordneten Bauteilen zulässig sind.

8.5 Wandflächen von Nebenanlagen für alle Baugebiete

In Material und Farbe des dazugehörigen Baukörpers.

8.6 Gemeinschaftsgaragenanlagen und Garagenanlagen für alle Baugebiete

Einheitliche Fertigteilgaragen aus Stahlbeton oder einheitliche Garagen aus Mauerwerk mit Flachdächern.

8.7 Außenanlagen

Im gesamten Baugebiet sind Hecken oder Mauern im Material des Hauptbaukörpers als Einfriedigung bis 0,70 m Höhe zulässig. Absatz 4.1 bleibt unberührt. Zum Schutz der Hecken kann ein Maschendrahtzaun von 0,70 m Höhe zugelassen werden.

8.8 Hanglagen

Bei baulichen Anlagen in Hanglagen ist das natürliche Gefälle des Geländes wiederherzustellen.