

STADT BAD OLDESLOE

Verfahrensstand

SATZUNGSBESCHLUSS

B 100

Teil B Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 Die in den festgesetzten Dorfgebieten (MD) nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 allgemein zulässigen Nutzungen - Tankstellen - sind unzulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zum Ausgleich und zur Grünordnung § 9 BauGB

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden die innerhalb des Plangeltungsbereichs auf einer stadteigenen Fläche zur Verfügung stehenden Randbereiche am Spielplatz zur Herstellung von ebenerdigen Knicks herangezogen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Länge von 90m als Ausgleichsfläche der Fläche für Gemeinbedarf sowie der Herstellung eines Wanderwegs von maximal 2,5m Breite und 160m Länge zu 100% als Ausgleichsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in die Natur und Landschaft zugeordnet.

Die ebenerdigen Knicks sind als 2-reihige Pflanzung mit Sträuchern und Heistern in mindestens 3m Breite herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

§ 1a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 9 Abs. 1a BauGB

2.2 Befestigte Flächen

In der Grünfläche unterhalb der Böschung des Steilhangs im Binnenland zum See ist die Herstellung eines Gehwegs nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Der Abflussbeiwert muss kleiner oder gleich 0,7 betragen.

2.3 Auf den neu entstehenden in der Plangrundlage nicht als Bestand gekennzeichneten privaten Wohngrundstücken oberhalb des zum See gelegenen Steilhangs im Binnenland sind mindestens 3m breite streifenförmige Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist mindestens als 2-reihige Strauchpflanzung in einer Höhe von 60 bis 100 cm auf mindestens 70% der Grundstückskantenlänge herzustellen. Je angefangene 15m äußere Grundstückskante ist außerdem mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf allen anderen neu entstehenden privaten Hausgrundstücken ist pro angefangene 600m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2.4 Zufahrten

Die befestigten Flächen bei den Zufahrten zu Wohngebäuden sind offenfugig oder wassergebunden herzustellen.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

3. Die mit Gehrechten zu belastenden Flächen beinhalten die Befugnis der Allgemeinheit, diese Flächen zu begehen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen innerhalb der in der Planzeichnung nach § 172 Abs. 1 BauGB bezeichneten Gebiete bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Genehmigung. vgl. II.6.

(siehe auch Begrünung)

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)

1. Außenwände:

Die Gebäude sind in Vormauerziegeln in rotem Farbton auszuführen. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind Holzverschalungen zulässig.

2. Fenster

Bei Neubauten sind stehende rechteckförmige Formate zu wählen.

Die in die alten Gebäude später eingebauten liegenden Formate sind bei Umbauten so zu gestalten, dass wieder stehende rechteckförmige Formate entstehen. Ihr Farbanstrich ist in zum Mauerwerk kontrastierenden hellen Anstrichen (weiß, hellgrau) vorzunehmen, wobei die feststehenden Rahmen dunkle Farbtöne, wie dunkelgrün, dunkelblau, dunkelrot, dunkelgrau erhalten können.

3. Dächer

Es sind nur geneigte Dächer von 30° -50° zulässig. Als Dachformen sind zulässig: Satteldach (SD), Walmdach (WD).

Für Nebenanlagen und Garagen sind Flachdächer mit extensiver Begrünung zulässig.

4. Wand- und Firsthöhen

Bei eingeschossigen Neubauten sind Firsthöhen von max 11m bezogen auf das umgebende mittlere Geländeniveau einzuhalten. Die Wandhöhe darf max 3,80 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß im Mittel von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5. Einfriedigungen

Entlang der Verkehrsflächen sind nur lebende Hecken aus standortgerechten Gehölzen bis maximal 1.2 m Höhe bezogen auf die Fahrbahnoberkante zulässig. Hinter diesen Hecken können ergänzend Metallzäune in der gleichen Höhe angeordnet werden. Darüber hinaus sind nur Holzlattenzäune mit senkrechten Latten (Staketen) in einer maximalen Höhe von 1.2 m zulässig.

Massive Torpfeiler sind bis maximal 1.20 m Höhe zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6. Die Gebäude Seefeld Nr. 12a, 19, 12, 9, 21, 8, Scheune vor Nr. 8, 7, Scheune vor Nr. 7, 22 und 5 werden als Gebiete bezeichnet, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. § 172 (1) Nr. 2 BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) 1990 (BUNDESGESETZBLATT I SEITE 1763)

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
I. FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 100	§ 9 Abs.7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung: Dorfgebiete	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 5 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl z.B. 0,25	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
GR MAX 600 m ²	hochstzulässige bebaubare Grundfläche	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen: Firstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
O	Offene Bauweise	§ 22 Abs.1 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Grünflächen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
SD / WD	Satteldach / Walmdach	§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m.§ 92 LBO
DN 30° - 50°	Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m.§ 92 LBO
Flächen für den Gemeinbedarf:		
	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Feuerwehr, Gemeinschaftshaus	§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB
Verkehrsflächen:		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	Geh- und Radweg mit Nutzung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Anlieger	
	Mit Gehrecht zu belastende Flächen, Gehrecht für die Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB
	Abfallbehälterstandort	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	Standort für die Wertstoffsammlung	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
Flächen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser:		
	Schmutzwasserpumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB
	Regenrückhaltebecken Schmutzwasserpumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB
Grünordnung:		
	Grünflächen, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr.15,20 und 25 BauGB
	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
	Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
	Bolzplatz	§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
	Grünflächen, privat	§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
	zu erhaltende Bauerngärten	§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
	Grünlandfläche	§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB
	Wald	§ 9 Abs. 1 Nr.18 BauGB
	Bäume und Sträucher als Gehölzgruppe zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB
	Bäume und Sträucher als Hecke zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB
	zu erhaltende Bäume / Erhaltungsgebot	§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Erhaltenswerte Gebäude	§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB § 172 BauGB
	Bemaßung in m	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	mit Umsetzung des Bebauungsplanes zukünftig forthaltende bauliche Anlagen	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Künftig entfallende Flurstücksgrenze	
	Böschung	
	Graben / Mulde	
	Höhenlinien	
	Hausnummer	
	Schnittlinie der Querschnittsprofile	
	Pflanzempfehlungen für Bäume im öffentlichen Verkehrsraum	

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Geschützte Biotope

§ 15a LNatSchG



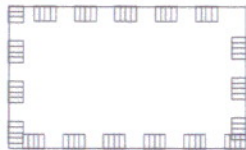
Knick - Bestand

§ 15b LNatSchG



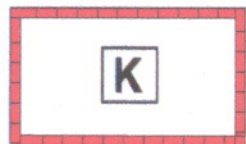
50m Gewässer- und Erholungsschutzstreifen

§ 11 LNatSchG



Umgrenzung von Schutzgebieten
im Sinne des Naturschutzrechts

§ 15 ff LNatSchG



Regelungen für die Dorferhaltung:
Kulturdenkmale

§ 1 Abs. 2 DschG

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs und Verkehrsausschusses vom 18.10.2000

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt, in den Lübecker Nachrichten und im Markt am 08.11.2000 erfolgt.

Bad Oldesloe, den 29. Juni 2005

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

ST

gez. von Bary

(von Bary)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 27.12.2001 bis 28.01.2002 durchgeführt worden.

Bad Oldesloe, den 29. Juni 2005

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

ST

gez. von Bary

(von Bary)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.11.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Oldesloe, den 29. Juni 2005

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

ST

gez. von Bary

(von Bary)

4. Der Planungs- und Verkehrsausschuß hat am 18.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Oldesloe, den 29. Juni 2005

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

ST

gez. von Bary

(von Bary)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.09.2003 bis 17.10.2003 , jeweils von montags - donnerstag von 8.30 bis 16.00 Uhr und freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Niederschrift geltend gemacht werden können, am 10.09.2003 im Stormarner Tageblatt, in den Lübecker Nachrichten und im Markt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Oldesloe, den 29. Juni 2005

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

ST

gez. von Bary

(von Bary)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.5) geändert.

Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB durchgeführt.

Bad Oldesloe, den 29. Juni 2005

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

ST

gez. von Bary

(von Bary)

7. Der katastermäßige Bestand am 08.Juni.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 27. Juni 2005

ST

gez. Brüning

Öffnetlich bestellter Vermesser

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.02.05 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bad Oldesloe, den 29. Juni 2005

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

ST

gez. von Bary

(von Bary)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.02.05 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 21.02.05 gebilligt.

Bad Oldesloe, den 29. Juni 2005

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

ST

gez. von Bary

(von Bary)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Bad Oldesloe, den 29. Juni 2005

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

ST

gez. von Bary

(von Bary)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.Juli 2005 ortsüblich bekanntgemacht 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 07.Juli 2005 in Kraft getreten.

Bad Oldesloe, den 02. Aug. 2005

Stadt Bad OLdesloe
Der Bürgermeister

ST

gez. von Bary

(von Bary)