

Stadt Bad Oldesloe

Kreis Stormarn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 104

Gebiet: Am Kurpark Nr. 29 (Firmengelände Reethandel – alter
Lokschuppen)

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Innerhalb des festgesetzten Baugebietes sind nur Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung, zum Vertrieb und zur Herstellung von Reet und Reetprodukten, Dämmstoffen sowie ökologischen Baustoffen zulässig. Ebenfalls zulässig sind Lagerung, Vertrieb und Herstellung von sonstigen Baustoffen, jedoch nur bis zu einer Geschossfläche von max. 1.200 qm. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf insgesamt max. 800 qm begrenzt.

Im Gebäude des ehemaligen Lokschuppens sind zusätzlich folgende Nutzungen zulässig, sofern die äußere Gestalt des Gebäudes erhalten bleibt.

- Betriebswohnungen im Sinne des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO
- Café mit Nebenanlagen mit einer Grundfläche von max. 200 qm

2. Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1) 20 BauGB

Dem Plangebiet werden gem. § 9 (1a) BauGB 1.780 qm externer Ausgleichsfläche zugeordnet.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Begrünung mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen.

4. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Schlafräume einschließlich Kinderzimmer mit Ausrichtung zur Bahnstrecke Hamburg-Lübeck und für die Seitenfronten sind unzulässig. Schlafräume einschließlich Kinderzimmer sind mit schallgedämpften Lüftungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Bahnstrecke Hamburg-Lübeck und für die Seitenfronten im Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res}=40/35$ dB einzuhalten.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Bahnstrecke Hamburg-Lübeck und für die Seitenfronten im Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res}=35/30$ dB einzuhalten.

Für die der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck abgewandten Gebäuderückseiten vermindert sich der Lärmpegelbereich um jeweils eine Klasse.

Außenwohnbereiche an der Südostfassade des Lokschuppens sind unzulässig.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

5. Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße im Bereich des Bahnübergangs.

6. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V. m. § 92 LBO

Die Dachneigung für Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 300 qm beträgt max. 25°.

Metallisch glänzende Fassaden, Spiegelfassaden sowie spiegelnde Verglasungen sind für die Fassaden- und Dachgestaltung nicht zulässig.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

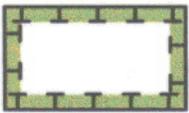
Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
FH	Max. zulässige Gebäudehöhe

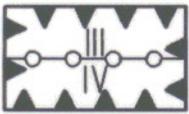
Sonstige Planzeichen



Baugrenze gem. § 9 (1) 2 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen,
Lärmpegelbereiche mit Abgrenzung gem. § 9 (1) 24 BauGB

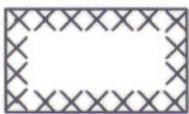


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB



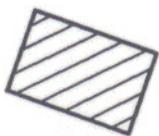
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

II. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB

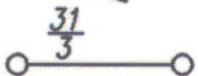


Altlastenverdachtsfläche

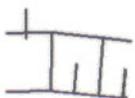
IV. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Böschungen



Vorhandene Gleisanlagen



Bahnanlagen



Geplanter Radwanderweg

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Wirtschafts- und Planungsausschusses vom 13.04.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt, in den Lübecker Nachrichten und im Oldesloer Markt am 05./06.10.2005 erfolgt.
2. Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 13.10.2005 bis 14.11.2005 nach § 3 (1) Satz 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 12.07.2005 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 10.10.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der Wirtschafts- und Planungsausschuss hat am 14.12.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.03.2007 bis 30.04.2007 während folgender Zeiten jeweils am Mo. bis Do. von 8.30 bis 16.00 Uhr und Fr. von 8.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.03.2007 im Stormarer Tageblatt, in den Lübecker Nachrichten und im Oldesloer Markt ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Bad Oldesloe, **18. Sep. 2008**



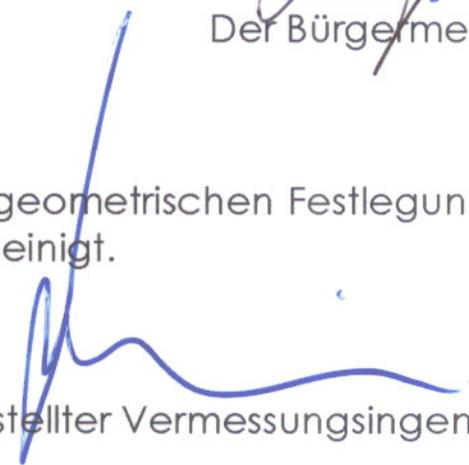
20. MRZ. 2008


von Bary
Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am **20. MRZ. 2008** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, **02. SEP. 2008**




öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.03.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.03.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stadt Bad Oldesloe, **18. Sep. 2008**



Siegel


von Bary
Der Bürgermeister

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

Stadt Bad Oldesloe, **18. Sep. 2008**



Siegel

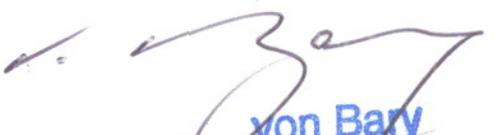

von Bary
Der Bürgermeister

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 die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **24.09.08** 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **25.09.08** in Kraft getreten.

Stadt Bad Oldesloe, **01. Okt. 2008**



Siegel


von Bary
Der Bürgermeister