

Stadt Bad Oldesloe

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 105

Gebiet: nördlich Wolkenweher Dorfstraße – Teilstücke der Flurstücke 43/3, 44 und 45/1, Flurstücke 45/3 und 45/2 sowie teilweise Flurstück 46

Planstand: 2 . Satzungsausfertigung

Text (Teil B)

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

In allen WA-Gebieten sind die in § 4 (3) Nr. 5 BauNVO aufgeführten Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

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

In dem WA-Gebiet mit dem Index 1 sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von insgesamt max. 0,4 zuzüglich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

In dem WA-Gebiet mit dem Index 2 sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von insgesamt max. 0,5 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB

In dem WA-Gebiet mit dem Index 1 muss die Größe der Baugrundstücke mind. 650 m² betragen.

4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

In dem WA-Gebiet mit dem Index 1 ist max. eine Wohnung je angefangene 1.000 m² Fläche des Baugrundstücks zulässig.

In dem WA-Gebiet mit dem Index 2 ist max. eine Wohnung je angefangene 500 m² Fläche des Baugrundstücks zulässig.

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

Die mit der Ziffer 1 festgesetzte Fläche ist als Obstgarten auszubilden. Anzupflanzen ist je angefangene 200 m² ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte. Eine extensive Unternutzung der Fläche sowie die Anlage einer Zufahrt zur Regenrückhalteanlage und Versickerungsmulden sind zulässig.

Die mit Ziffer 2 festgesetzte Fläche ist als Retentionsraum auszubilden. Es ist eine naturnahe Regenrückhalteanlage mit einer Mindestgröße von 100 m² anzulegen. Auf der Fläche ist je angefangene 200 m² mind. 1 heimisches standortgerechtes Laubgehölz anzupflanzen.

Auf der mit der Ziffer 3 festgesetzten Fläche ist eine zweireihige freiwachsende Hecke mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knick anzulegen. Das Aufsetzen eines Knickwalls ist zulässig. Zum WA-Gebiet mit dem Index 1 ist ein mind. 2 m breiter Streifen zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.

Auf der mit der Ziffer 4 festgesetzten Fläche ist ein Knick mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knick anzulegen. Nach Westen ist ein mind. 2 m breiter Streifen vorzulagern und zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.

Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Einfügung von baulichen Anlagen im Umfang bis max. 1,20 m zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Böschungen sind im Verhältnis von mind. 1:1,5 auszubilden.

In dem WA-Gebiet mit dem Index 1 sind die Flächen des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Wege) wasserdurchlässig herzustellen.

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

Für Außenbauteile in den Lärmpegelbereichen III und IV ist passiver Lärmschutz gem. DIN 4109 vorzusehen.

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern sind mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Außenwohnbereiche sind nach Norden bzw. Nordwesten zu orientieren.

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

7. Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 100 m² ein heimisches standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen.

8. Zuordnung des Ausgleiches gem. § 9 (1a) BauGB

Dem WA-Gebiet mit dem Index 1 werden 5.940 m² Ausgleichsfläche zugeordnet, die in der Planzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind.

9. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Firshöhen beziehen sich auf N.N.

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

In dem WA-Gebiet mit dem Index 1 sind die Neigungsflächen der Hauptdächer im gleichen Winkel auszubilden, wenn kein Pultdach gewählt wird. Die Dachneigung muss zwischen 25° und 45° liegen. Für Giebel und Dachgauben sind abweichende Neigungen zulässig.

In allen Baugebieten sind für die Dacheindeckung rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Glänzend glasierte und spiegelnde Materialien sind unzulässig. Hier von ausgenommen sind Solar- und Fotovoltaikdächer. Grasdächer sind zulässig.

Die Außenwandgestaltung in allen Baugebieten ist als Sichtmauerwerk oder Putz auszuführen. Max. 50 % der Fassade können zur Gliederung des Baukörpers in anderen Materialien erstellt werden.

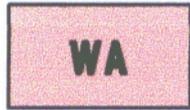
Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Holzbauten und Flachdächer sind zulässig.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet

0,2

Grundflächenzahl

II

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH

Max. zulässige Firsthöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

E

Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

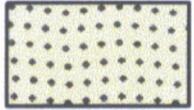


Ein- und Ausfahrt



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

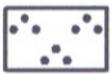
Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche



Parkanlage

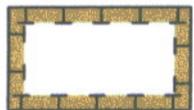


Retentionsraum



Pflanzstreifen

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

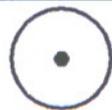


Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme, z. B. 1

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

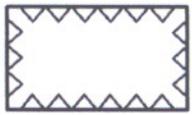


Erhaltung von Bäumen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

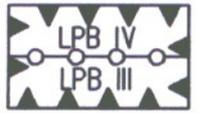
Sonstige Planzeichen



Von der Bebauung freizuhaltenzone
gem. § 9 (1) 10 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB



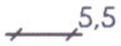
Umgrenzung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen mit Lärmpegelbereich gem. § 9 (1) 24 BauGB



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



Erhaltenswertes Gebäude gem. § 172 BauGB



Vermassung in Metern

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB



Anbauverbotszone gem. § 29 StrWG



Knicks gem. § 25 LNatSchG

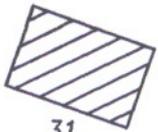


Naturdenkmal gem. § 20 LNatSchG

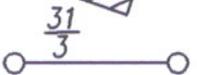


FFH-Gebiet gem. Richtlinie 92/43/EWG

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Gemarkungsgrenze



Höhenlinien



Höhenpunkte



Vorhandene Böschungen



Vorhandene Grundstückszufahrten



Sichtdreieck



Lage der Schnittdarstellungen



Mülltonnenstandplatz



Geplantes Naturschutzgebiet

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Wirtschafts- und Planungsausschusses vom 14.06.2006. Am 07.05.2007 Planerweiterungsbeschluss durch den Wirtschafts- und Planungsausschuss.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses einschließlich des Planerweiterungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt, den Lübecker Nachrichten und dem Oldesloer Markt am 27.06.2007 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.07.2007 bis einschließlich 06.08.2007 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. v. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 15.06.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 06.10.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit *Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt*.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.11.2008 bis 19.12.2008 im Foyer der Stadtverwaltung von Mo. bis Do. jeweils von 8.30 bis 16.00 Uhr und Fr. von 8.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.11.2008 im Stormarner Tageblatt, den Lübecker Nachrichten und dem Oldesloer Markt ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 13.11.2008 im Rahmen des Projektes „Bauleitplanung Online“ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Oldesloe, den **25. März 2010**



Siegel

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

.....
(von Bary)

7. Der katastermäßige Bestand am **20. OKT. 2009** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den **10. MRZ. 2010**



Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

.....
Brüning

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.02.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.02.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Oldesloe, den **25. März 2010**



Siegel

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

(Handwritten signature)
.....
(von Bary)

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

Bad Oldesloe, den **25. März 2010**



Siegel

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

(Handwritten signature)
.....
(von Bary)

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung (und zusammenfassender Erklärung) auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **31. März 2010** ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel 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 **01. April 2010** in Kraft getreten.

Bad Oldesloe, den **27. April 2010**



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

(Handwritten signature)
.....
(von Bary)