

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gründordnung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

- 1.1 Für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume und für die Bäume und Sträucher auf dem Knickwall im nordöstlichen und südöstlichen Pflanzungsbereich sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 1.2 Der Wurzel- und Lebensraum der zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Gehölzgruppen darf entsprechend der DIN 18920 höhenmäßig und in seiner Bodengestalt nicht verändert werden.
- 1.3 Für die als anzupflanzen festgesetzten Bäume auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ nördlich und südlich des umgelegten Bachverlaufs sind standortgerechte Laubgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.4 Auf den privaten Grundstücken sind pro angefangene 2.000 m² ein Solitärgehölz mit einer Pflanzgröße von mind. 16 - 18 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.5 Auf den mit Anpflanzungsgebot vorgesehenen Flächen am südlichen und östlichen Rand des Gewerbegebietes im Böschungsbereich sind 15 % Bäume als Heister und 85 % Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den mit Anpflanzungsgebot als Gehölznische innerhalb der naturnahen Grünflächen südlich des Gewerbegebietes vorgesehenen Flächen sind 40 % Bäume als Heister und 60 % Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Anpflanzungsflächen sind zum Schutz vor Wildverbiß und unbefugtem Betreten einzuzäunen.

Für die Bepflanzung auf den mit Anpflanzungsgebot festgesetzten Flächen ist ein Abstand zu der Reihe sowie ein Abstand zwischen den Reihen von 1 m einzuhalten.

2. Nutzungseinschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 2.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig.
- 2.2 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig..

3. Baugebietsgliederung (§ 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

Zum Schutz der südlich an den Plangeitungsbereich angrenzenden Bebauung (WA und MI - Einstufung) vor Lärm von den gewerlich genutzten Flächen im Plangebiet werden die Emissionen tags und nachts aufgrund der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß Teil A (Planzeichnung) begrenzt.

Innerhalb des Plangeitungsbereiches sind nur Betriebe zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel die in der folgenden Tabelle angegebenen Werte nicht übersteigen.

Tabelle 1: Maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

	Maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel [dB(A)/m ²]	
	tags	nachts
Teilfläche A	56	41
Teilfläche B	60	45

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Erhaltung der o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche auf der Grenze des Plangeitungsbereiches zu erbringen. Die maßgebenden Einwirkungsbereiche auf der Grenze des Plangeitungsbereiches sind gekennzeichnet durch die höchsten Beurteilungspegel, die sich für den zu genehmigenden Betrieb unter Berücksichtigung von Lage und Stärke der Quellen, lärmmindernden Einflüssen auf dem Ausbreitungsweg und der Lage der zu überprüfenden Immissionsorte ergeben. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen A-Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach der VDI-Richtlinie 2714 (ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1 mit dem Ziel, die gemäß 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Grundlagen des Nachweisverfahrens ist § 1 Abs. 4 Satz 1, Ziffer 2 BauNVO, da die Einhaltung der Gliederung auf andere Weise nicht nachprüfbar ist.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für den ständigen Aufenthalt dienende Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegebereich die in Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 2 zu erhöhen oder zu mindern.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsbaumaßnahmen durchzuführen.

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

	Lärmpegebereich	Aufenthaltsräume n Wohnungen, Über- nachtungsräume n Beherbergungs- stätten, Unterrichts- räume u.a.	Büroräume, u.a.
erforderliches resul- tierendes Schall- dämmmaß $R'_{w, res}$ in dB	III	35	30
	IV	40	35

- 1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle 2: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämmmaß nach Tabelle 1 in Abhängigkeit vom Verhältnis S_{W+F}/S_G

S_{W+F}/S_G	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

- 1) S_{W+F} : Gesamfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m^2
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2

5. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

6. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

In dem festgesetzten Gewerbegebiet ist die festgesetzte höchstzulässige Wandhöhe auf die Fahrbahnoberkante mit 15 m über NN zu beziehen, wobei als Wandhöhe das Maß von der festgesetzten Fahrbahnoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gilt.

7. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Stellplätze, Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Befestigte Flächen

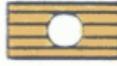
- 1.1 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit die Bodenverhältnisse eine Versickerung des Wassers zulassen.
- 1.2 Für die Oberflächen sind nur kleinteilige Materialien mit großem Fugenan- teil im Sandbett verlegt, zu verwenden.

III. Hinweise

1. Für den Plangeltungsbereich gelten die Festsetzungen der Baumschutz- satzung der Stadt Bad Oldesloe.
2. Für die eingeschränkten Gewerbegebiete innerhalb des Plangeltungsberei- ches gelten die Vorschriften der Werbesatzung der Stadt Bad Oldesloe (E-Gebiete).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekannt- machung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I, S. 3486) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVObI. Schl.-H., S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens vom beim Innenminister des Landes Schleswig-Holstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.10 Neufassung, 1. Änderung und Ergänzung der Stadt Bad Oldesloe für das Gebiet nördlich des Ziegeleiweges und der Alten Ratzeburger Landstraße, westlich der Ratzeburger Straße (B 208) und der Industriestraße 28 bis 36 teilweise (gerade Nummern), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan- zeichen	Erläuterung <u>Festsetzungen</u>	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 N., 1. Änderung und Ergänzung	§ 9 Abs. 7 BauGB
I.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Gewerbegebiete, eingeschränkt s. Text: Ziff. 1, 3.	§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO
z.B. FSP 56/41	maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel tags/nachts in dB(A)	§ 1 Abs. 4 Satz 1, Ziffer 2 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0.55	Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
WH max. 15.00m ü. F.O.K.	Höchstzulässige Wandhöhe über Fahrbahnoberkante	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	Abweichende Bauweise s. Text: Ziff. 1, 5.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	kombinierter Geh- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Elektrizität, Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
ÖFF.	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PRIVAT	Private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	naturnahe Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Abstandegrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Schutzgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Knick mit Saumbiotop	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

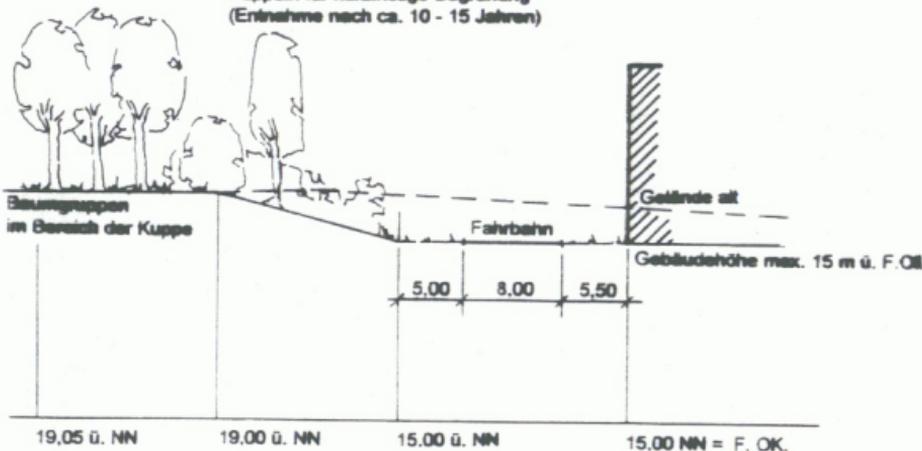
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan- zeichen	Erläuterung <u>Festsetzungen</u>	Rechtsgrundlage
	Flächen für die Landwirtschaft und den Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
	Flächen für den Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB
	Erstaufforstung	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Maßnahmen:	
	Umlegung Bach mit Randstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Entwicklung und Pflege von extensiv genutzten Grünlandflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
z.B. 	Entwicklung naturnaher Grünflächen mit Gehölzgruppen und extensiver Krautvegetation mit lfd. Nummerierung	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Bäume und Sträucher zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Bäume und Straucher zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (11/1989) s. Ziff. 4 im Text (Teil B)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
z.B. LPB IV	Lärmpegelbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Flachdach	§ 92 LBO
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	vorhandene bauliche Anlagen	
12	Hausnummer	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	künftig fortfallende Flurstücksgrenzen	
	Bemessung in m	
	Böschung	
	Graben	
16.81	Höhenangabe über NN	
	Höhenlinien	
	Höhenpunkt mit Bezugsmaß	
	in Aussicht genommene innere Erschließung	
	Schnittebene	
z.B. 	Teilflächen des Gewerbegebietes	

Schnitt 1 - 1

M 1 : 500

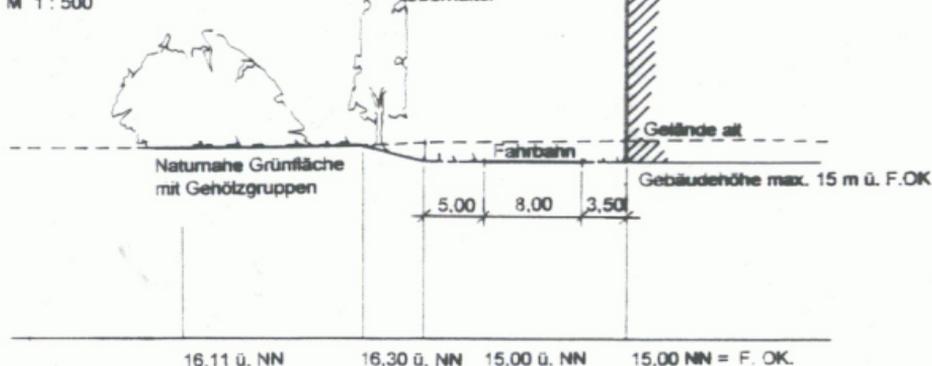
Böschungsbepflanzung
mehrfach aufgebaut
Strauchgruppen
Pappeln für kurzfristige Begrünung
(Entnahme nach ca. 10 - 15 Jahren)



Schnitt 2 - 2

M 1 : 500

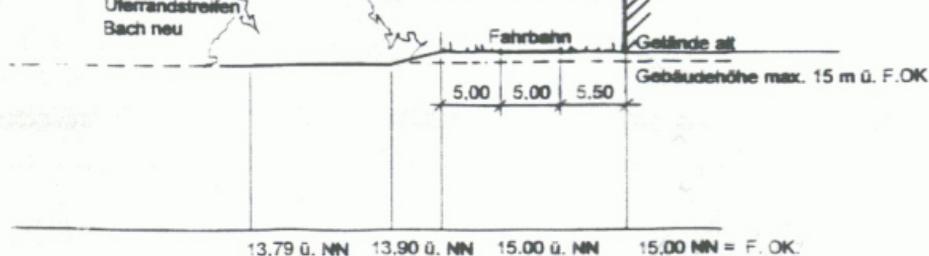
Böschungspflanzung
mit Pappel als
Überhalter



Schnitt 3 - 3

M 1 : 500

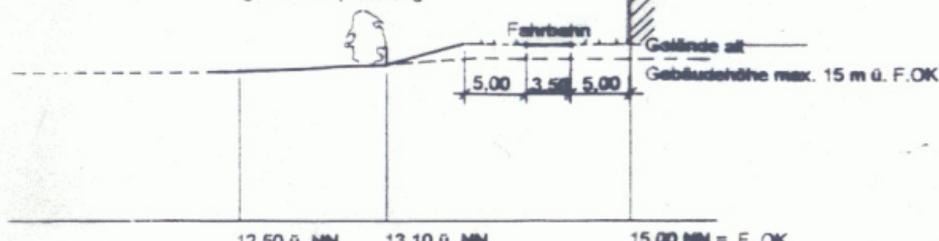
Naturnahe Grünfläche
mit Gehölzgruppen
Mähwiese mit
Einbeziehung
Böschung in Pflanzkonzept



Schnitt 4 - 4

M 1 : 500

Extensivgrünland
Weidengebüschpflanzung



III. Nachrichtliche Übernahmen

	Röhrichtbestände	§ 15 a LNatSchG
	Erhalt und Sicherung des „Alten Grenzgrabens“ als Bachschlucht	§ 15 a LNatSchG
	Umgang Bach mit Randstreifen	§ 15 a LNatSchG
	Knick	§ 15 b LNatSchG
	Mindestabstand von 30 m zum Wald	§ 32 Abs. 5 LWaldG

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1: 25.000



SATZUNG DER STADT BAD OLDESLOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 NEUFASSUNG, 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

FÜR DAS GEBIET:

NÖRDLICH DES ZIEGELEIWEGES UND DER ALTEN
RATZEBURGER LANDSTRASSE, WESTLICH DER
RATZEBURGER STRASSE (B208) UND DER INDUSTRIE-
STRASSE 28 BIS 36 TEILWEISE (GERADE NR.)