

SATZUNG DER
STADT BAD OLDESLOE
- KREIS STORMARN -
ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 10 NEUFASSUNG

FÜR DAS GEBIET:
SÜDLICH DER INDUSTRIESTRASSE NR. 8 - 36
(gerade Nummern)

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- 1.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandel-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- 1.3 Eine Überschreitung der maximal Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 500 m² ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um besonders großvolumige Handelsgüter z.B. Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks und des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs handelt. In diesem Fall kann auch auf die Unterordnung in Ziffer 1.2 verzichtet werden.
- 1.4 In allen Teilgebieten des Gewerbegebietes gelten die nachfolgend aufgelisteten Nutzungsbeschränkungen:
- die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude). Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie im unmittelbaren betrieblichen und räumlichen Verbund zu einer sonstigen zulässigen und gewerblichen Nutzung stehen.
 - die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke).

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

- 2.1 Die festgesetzten Baugrenzen, mit Ausnahme der Baugrenzen an den „Waldschutzstreifen“, dürfen unter Beachtung der Abstandsflächen nach der LBO für die Errichtung von Vordächern und sonstigen baulichen Anlagen zum Schutz der Eingangsbereiche oder der Anlieferungszonen innerhalb der gewerblichen Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden.
- 2.2 Innerhalb der Teilgebiete GE 2 und GE 3 im Bereich des reduzierten Regelabstandes zum Wald sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen gemäß dem Katasterbestand vom 08.06.2009 im Sinne des Bestandschutzes zulässig.

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

In allen Teilgebieten des Gewerbegebietes mit abweichender Bauweise > a < sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB`07)

- 4.1 Die als Grünstreifen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fließgewässer mit Randflächen“ dient mit dem Gewässerrandstreifen und der planzeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchpflanzung der Verbindung der von Fledermausarten genutzten Gehölzbeständen.
- 4.2 Durch die innerhalb der öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 20 BauGB`07 zu pflanzenden Baum- und Strauchpflanzungen werden Bruthabitate für Vögel geschaffen, die somit Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere sind.
- 4.3 Die innerhalb einer Gehölzgruppe im nördlichen Teil der öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Nr. 20 BauGB`07 mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelgehölze dienen den zu schützenden Vogelarten als Bruthabitat und den Fledermausarten als Nahrungshabitat, deren Erhalt somit Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Tiere ist.
- 4.4 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot planzeichnerisch festgesetzten Einzelgehölze als Baumgruppe sind Straßenbaumaßnahmen und sonstige Maßnahmen nur unter Berücksichtigung der DIN 18 920 zulässig.
Abgängige Bäume aus dieser Baumgruppe sind durch Nachpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen.
- 4.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fließgewässer mit Randflächen“ ist an der westlichen Seite die dauerhafte Anlage eines Unterhaltungsweges für Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen am Fließgewässer zulässig.
- 4.6 Für die Grundstückerschließung der Gewerbebetriebe und der gewerblichen Nutzungen sind notwendige Zu- und Abfahrten von der „Industriestraße“ aus in der verkehrs- und betriebstechnisch erforderlichen Breite innerhalb des nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten flächenbezogenen Anpflanzungs- und Erhaltungsgebotes zulässig.

5. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 42 i. V. m. § 62 BNatSchG)

- 5.1 Als Ersatz für den Verlust von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten für geschützte Fledermausarten ist die Anbringung von zehn Fledermausspaltenkästen und einem Fledermausgroßkasten an einer geeigneten Stelle auf einer von der Stadt Bad Oldesloe bereitgestellten Fläche erforderlich.
- 5.2 Als Ersatz für den Verlust von Nist- und Brutstätten für geschützte Vogelarten ist die Anbringung von fünf Starenkästen, fünf Nischenbrüterhöhlen, drei Rauschwalbennestern und einer Kolonieranlage für Haussperlinge erforderlich an einer geeigneten Stelle auf einer von der Stadt Bad Oldesloe bereitgestellten Fläche erforderlich.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB`07)

- 6.1 Zum Schutz der dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume und der Büronutzung vor Verkehrslärm der B 208 wird für die Gewerbegebietsflächen die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt.

Unabhängig davon gilt nach DIN 4109, Ziffer 5.5.6 für die Gewerbeflächen im gesamten Plangebietungsbereich mindestens Lärmpegelbereich III.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R' _{w,res}	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

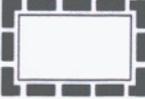
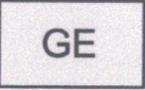
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

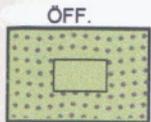
- 6.2 Von den Festsetzungen unter Ziffer I., 6.1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan- zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage			
I. FESTSETZUNGEN					
	Grenze des räumlichen Geltungsbe- reiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung	§ 9 Abs. 7 BauGB		Umgrenzung von Flächen, die von der Be- bauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung Zweckbestimmungen:	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		„Waldschutzstreifen“	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
				„Anbaufreie Strecke“	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Gewerbegebiete (s. Teil B - Text, Ziffer I., 1.1-1.4.)	§ 8 BauNVO		Ver- und Entsorgung und Hauptversorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und und 14 BauGB
z.B. 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO		Flächen für die Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO		Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Bauweise / Baulinien / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB		Entsorgungsleitung, unterirdisch (z. B. RW-Sammelleitungen lt. Gewässerumlegung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO		Wasserflächen und Flächen für die Was- serwirtschaft und den Hochwasserschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
a	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text, Ziffer I., 4.)	§ 22 Abs. 4 BauNVO		Wasserflächen (Fließgewässer einschl. Böschungen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.1 + 2.2)	§ 23 BauNVO		Verbandsgewässer und Gräben (nach Verlegung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Ma- ßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO		Abgrenzung der Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (9,2 m über NN)	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB



Grünflächen, öffentlich Zweckbestimmung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Fließgewässer mit Randflächen (s. Teil B - Text, Ziffer I., 4.1 + 4.5)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB



Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Strauchpflanzung mit Einzelgehölzen (s. Teil B - Text, Ziffer I., 4.2)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Strauch- und Gehölzpflanzung (s. Teil B - Text, Ziffer I., 4.6)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Einzelgehölze als Baumgruppe zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I., 4.3 + 4.4)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Flächen der natürlichen Sukzession mit Röhricht (zugleich Biotop nach § 25(1) 2 LNatSchG`07)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 25 Abs. 1 LNatSchG`07



Nasswiesen (zugleich Biotop nach § 25 (1) 2 LNatSchG`07)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 25 Abs. 1 LNatSchG`07

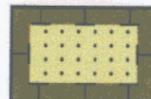
Flächen für die Landwirtschaft und für den Wald

§ 9 Abs. 1 Nr. 18a und 18 b BauGB



Flächen für die Landwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB



Eignungsflächen für Kompensationsmaßnahmen (mit Grundnutzung Landwirtschaft)

§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Flächen für Wald

§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB



Flächen für Wald (zugleich Biotop nach § 25 (1) 4 LNatSchG`07)

§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB i. V. m. § 25 Abs. 1 LNatSchG

Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

LPB III + IV

Lärmpegelbereiche (s. Text - Teil B, Ziffer I., 6.1 + 6.2.)

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe und für Unterhaltungsmaßnahmen der öffentlichen Grünflächen (s. Text - Teil B, Ziffer I., 4.5)

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

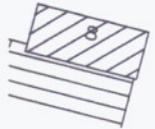
z.B. 20,0

Bemaßung in m

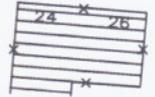
z.B.
GE 1

Bezeichnung der Teilgebiete

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene bauliche Anlagen



Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende bauliche Anlagen

75
18

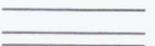
Flurstücksbezeichnung



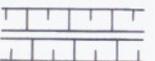
Flurstücksgrenze



Flur



Fahrbahn / Gehweg / Parkstreifen



Graben / Böschung



Leitungstrasse der e.on Hanse AG



Regenklär- bzw. Regenrückhaltebecken auf den gewerblichen Grundstücksflächen

III. Nachrichtliche Übernahmen



20 m anbaufreie Strecke an der B 208

§ 29 Abs. 1 und 2 StrWG
i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB



Geschützte Biotop
(Verdachtsflächen lt. Kartierung im Rahmen dieses Planaufstellungsverfahrens)

§ 25 Abs. 1 LNatSchG`07



Reduzierter Regelabstand zum Wald

§ 24 Abs. 5 LWaldG

IV. Kennzeichnungen



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenstandort)

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 07.07.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im „Stormarner Tageblatt“, in den „Lübecker Nachrichten“ und dem „Oldesloer Markt“ am 09.07.2008 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB`07 ist durch öffentlichen Aushang in der Zeit vom 17.07.2008 bis zum 18.08.2008 in der Stadtverwaltung Bad Oldesloe (Flur der Abteilung Planung und Umwelt, Ebene 8) während der Dienststunden durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping“) mit Schreiben vom 16.07.2008 unterrichtet und u. a. zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB`07 mit Schreiben vom 19.01.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 08.12.2008 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5a. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 22.01.2009 bis zum 23.02.2009 während der Dienststunden der Stadtverwaltung Bad Oldesloe (im Foyer) nach § 3 Abs. 2 BauGB`07 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 14.01.2009 in dem „Stormarner Tageblatt“, in den „Lübecker Nachrichten“ und in dem „Oldesloer Markt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
- 5b. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde daher in der Zeit vom 23.04.2009 bis zum 08.05.2009 eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit am 22.06.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.06.2009 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.06.2009 gebilligt.

Bad Oldesloe, den **29. Juni 2009**

Bürgermeister




(von Bary)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

8. Der katastermäßige Bestand am 08.06.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den **25. JUNI 2009**



Öffentl. best. Verm.-Ing.

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

Bad Oldesloe, den **29. Juni 2009**



Bürgermeister

(von Bary)

10. Der Beschluss der Bebauungsplansatzung durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am **01.07.** 2009 in dem „Stormarner Tageblatt“, in den „Lübecker Nachrichten“ und in dem „Oldesloer Markt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am **02.07.** 2009 in Kraft getreten.

Bad Oldesloe, den **03. Juli 2009**



Bürgermeister

(von Bary)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB'07) in der aktueller Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 22.06.2009 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung der Stadt Bad Oldesloe für das Gebiet südlich der Industriestraße Nr. 8 - 36 (gerade Nummern), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.