

SATZUNG DER STADT BAD OLSLE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 118 "KÖNIGSTRASSE"

TEIL B - TEXT

I Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB, §§ 1 - 23 BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -11 BauNVO

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 16 -21 BauNVO

- 2.1 Im WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch eine Gemeinschaftstiefgarage bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 2.2 Im WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch eine Gemeinschaftstiefgarage bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 2.3 Im WA 4 darf die zulässige Grundfläche durch eine Gemeinschaftstiefgarage bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 2.4 Im WA 5 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.
- 2.5 Im WA 6 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.
- 2.6 In den Allgemeinen Wohngebieten sind in den Vorgartenflächen, d.h. zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den festgesetzten Baugrenzen sowie deren Verlängerung, bauliche Anlagen nicht zulässig.

Ausnahmen können gestattet werden:

- a) Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO,
- b) für bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung (LBO) in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, wenn die Bauflucht mehr als 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhält,
- c) für Windfänge, wenn sie eine Tiefe von 2,0 m und eine Fläche von 6,0 m² nicht überschreiten.

Von dieser Vorschrift werden Stellplätze, Terrassen, Stützmauern, Einfriedungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO nicht berührt.

3 Bauweise

§ 22 Abs. 4 BauNVO

- 3.1 Im Bereich der abweichenden Bauweise in den nördlichen Baufenstern des WA 7 sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. An die südlich angrenzenden Baufenster darf angebaut werden.

4 Ausnahmeregelung zu Baugrenzen

§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

- 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist in geringfügigem Umfang ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den festgesetzten Baugrenzen bis zu einem Maß von 2,0 m zulässig, sofern dies durch gebäudegliedernde Fassadenelemente (Balkone, Erker, Treppenhäuser, Vordächer, Terrassen, Wintergärten) bedingt ist und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30% nicht überschreitet und die Bestimmungen zu Vorgartenflächen (Text I Ziffer 2.6) eingehalten werden.

5 Flächen für die soziale Wohnraumförderung

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

- 5.1 In den Gebieten WA 3 und 4 sind mindestens 30% der Wohneinheiten als Wohnflächen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 6.1 Kfz-Zufahrten von den privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Eigentümerfußweg zur öffentlichen Mitbenutzung“ auf die Allgemeinen Wohngebiete 2, 3, 4 und 5 (WA 2-5) und in die Gemeinschaftstiefgarage sind unzulässig.

7 Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- 7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb des WA 4 sind nur zum Zweck der Einfügung baulicher Anlagen einschließlich Terrassen insgesamt bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.
- 7.2 Im WA 4 sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Zweck der Einfügung baulicher Anlagen einschließlich Terrassen insgesamt bis maximal 2,5 m Höhe zulässig.
- 7.3 Stützwände zur Terrassierung des Grundstückes sind bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Diese Regelung gilt nicht für Tiefgaragen.
- 7.4 Der Geländeverlauf ist im Bereich der unbebauten Baugrundstücksflächen und Grünflächen zu erhalten bzw. nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzurichten.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 8.1 Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bei Veränderungen der Uferbereiche zur Trave diese naturnah zu gestalten.
- 8.2 Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Eigentümerfußweg zur öffentlichen Mitbenutzung“ sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 8.3 Folgende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind vorgezogen herzustellen:

- 8.3.1 Mehlschwalbe, Dohle

Um den Fortfall von potenziell 5 Brutplätzen am aufgegebenen Gebäude zu kompensieren, ist die Wiederherstellung von 5 Brutplätzen je Art vor Abriss der Gebäude an Außenwänden erforderlich.

8.3.2 Fledermäuse Quartierersatz Gebäude

Um den Fortfall von potenziellen Wochenstuben von Fledermäusen innerhalb leer stehender Gebäude auszugleichen, sind 8 Großraumhöhlen, 2 Großraumröhren und in der Nähe 10 Balzquartiere zu installieren. Um den Besatz der Fledermauskästen mit höhlenbrütenden Vögeln zu vermeiden, ist gleichzeitig mit der Fledermaushöhle am selben Baum / Gebäude auch ein Vogelnistkasten (Meisenhöhle) anzubringen. Die Ausgleichsmaßnahme unter HINWEIS 1.2.1 ist anrechenbar. Sowohl die Fledermaus- als auch die Meisenhöhlen sind einmal jährlich im Herbst zu reinigen, um die Funktionsfähigkeit des Ausweichquartiers auf Dauer zu gewährleisten.

8.3.3 Fledermäuse Quartierersatz Bäume

Um den Fortfall von potenziellen Wochenstuben von Fledermäusen in Baumhöhlen auszugleichen sind 4 Ersatzquartiere für Wochenstuben, 1 Winterquartierersatz und 5 Balzquartiere im Umfeld herzustellen.

9 Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, § 12 BauNVO

- 9.1 In den allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 (WA 3-4) sind Stellplätze nur im Bereich der Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftstiefgarage unterirdisch zulässig.

10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Sanierungsmaßnahmen belasteter Böden und abfallrechtlicher Handlungsbedarf

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die in der Planzeichnung durch Signatur kenntlich gemachten Flächen sind durch eine ehemalige benachbarte Gerberei und durch eine Brandruine mit umweltgefährdeten Stoffen belastet. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind folgende Anforderungen zu beachten:

- 10.1 Die belasteten Böden im Bereich der Sanierungsmaßnahmen S 1 und S 2 (siehe Nebenkarte 1: Festsetzungen zur Bodensanierung und zur Nutzung belasteter Flächen sowie zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (La)) sind mindestens 0,6 m tief auszutauschen. Das anfallende Aushubmaterial ist nach LAGA zu bewerten und entsprechend fachgerecht zu entsorgen oder zu verwerten. Die Arbeiten sind gutachterlich von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu begleiten und mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen.
- 10.2 Für den Boden im Bereich der Sanierungsmaßnahme S 3 besteht im Bereich der anthropogenen Auffüllungen ein abfallrechtlicher Handlungsbedarf. Bei Bodenarbeiten ist das anfallende Aushubmaterial nach LAGA zu bewerten und entsprechend fachgerecht zu entsorgen oder zu verwerten. Die Arbeiten sind gutachterlich von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu begleiten und mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen.
- 10.3 Die für Grünfläche vorgesehene Fläche der Sanierungsmaßnahme S 1 ist nach Aushub der belasteten Böden mit unbelastetem Boden mindestens 0,6 m stark aufzufüllen.
- 10.4 Die unbebauten Flächen der Sanierungsmaßnahme S 2 sind nach Aushub der belasteten Böden mit unbelastetem Boden mindestens 0,6 m stark aufzufüllen.
- 10.5 Für das Flurstück 32/6 (Kirchberg 6a) sind nach Rückbau der Gebäude ergänzende Bodenuntersuchungen gem. BBodSchV durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG anzustellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen. Ggf. sind Sanierungsmaßnahmen wie unter Text I Ziffer 10.1 und 10.3 durchzuführen.

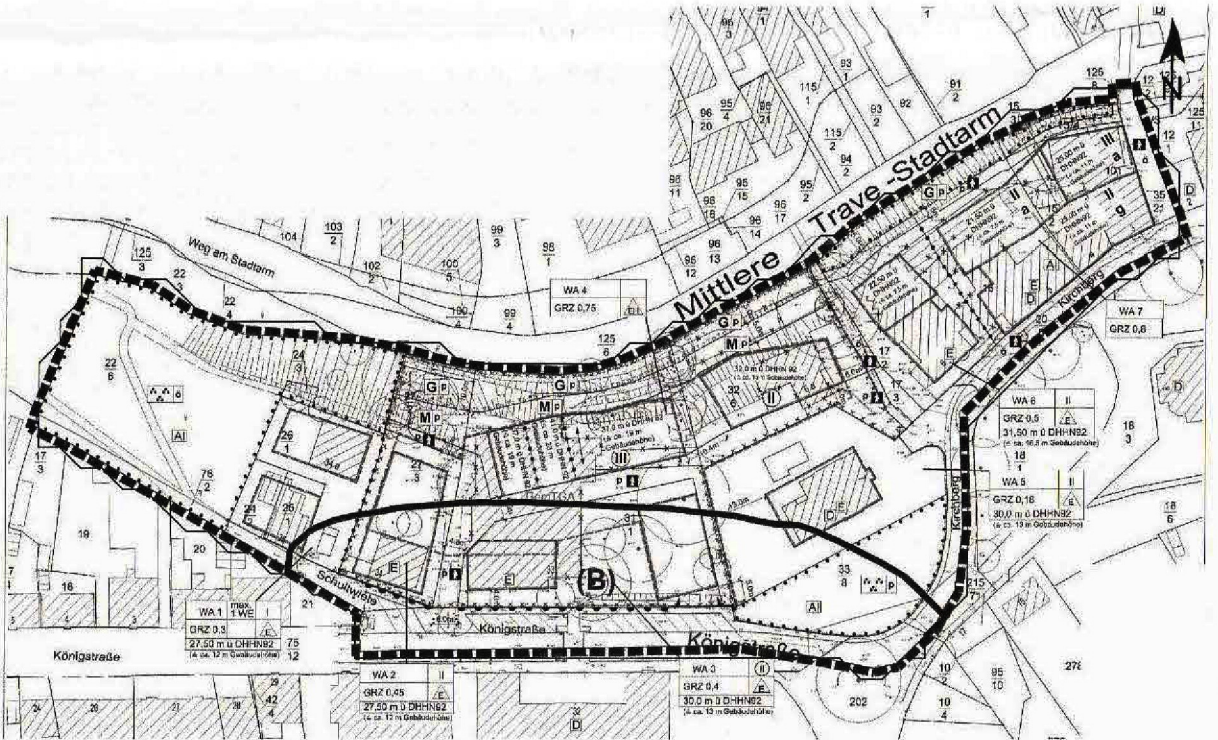
11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Schallschutzmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

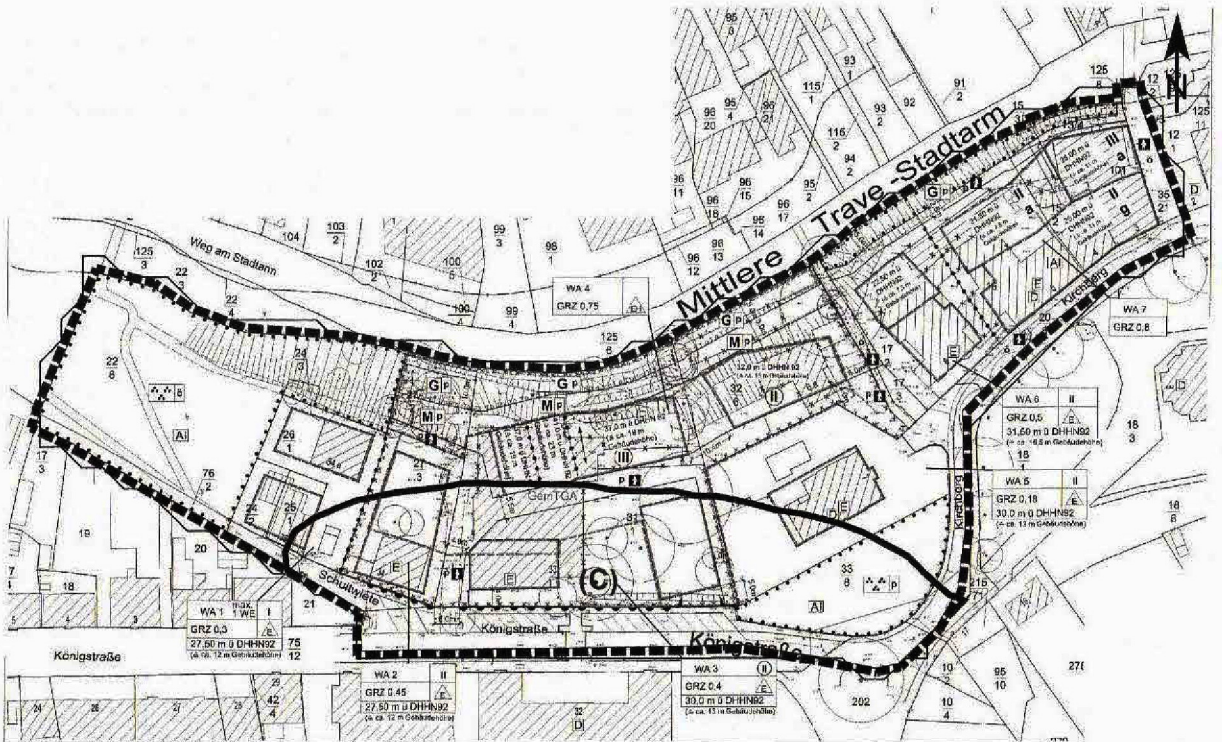
- 11.1 Werden in dem mit (A) gekennzeichneten Bereich Wohn- und Schlafräume errichtet, umgebaut oder erweitert, so sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den straßenabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den straßenabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den straßenabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) können der Nebenkarte 1 entnommen werden.

11.3 Für einen Außenbereich einer Wohnung (Balkone, Terrassen) in dem mit (B) gekennzeichneten Bereich ist entweder durch Orientierung an straßenabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass durch diese bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 58 dB(A) erreicht wird.



11.4 Werden in dem mit (C) gekennzeichneten Bereich Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.



11.5 Von den vorgenannten Festsetzungen unter 11.1 bis 11.4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

gleichartig zu ersetzen.

Die Lücken der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind durchgehend und gleichmäßig mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, diese und vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen
Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- 12.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durchgehend mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 12.5 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von 11 Bäumen 25 standortheimische mehrstämmige Einzelbäume in der Pflanzqualität 3 mal verpflanzt mit Höhen von 300 - 350 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 12.6 In den nördlichen Baufenstern der WA 1 und 2 und im östlichen Baufenster des WA 3 sind die Dachflächen der Hauptgebäude dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Gleiches gilt für flach geneigte Dächer innerhalb der nördlichen Baufenster im WA 6 und 7. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke, technischen Bauteilen und Anlagen, ausgenommen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen).
- 12.7 Dachflächen von Nebenanlagen sind zu begrünen.

13 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 13.1 Im westlichen Baufenster des WA 4 darf von der vorgegebenen Firstrichtung um bis zu 10° abgewichen werden.

14 Bedingte Festsetzung innerhalb WA 2 und 4 sowie innerhalb privater Grünflächen

§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

- 14.1 Im WA 2 und WA 4 ist eine Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn die Bereiche der gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung „S 2“ saniert wurden (siehe Nebenkarte 1: Festsetzungen zur Bodensanierung und zur Nutzung belasteter Flächen sowie zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (La) und Teil B - Text I Ziffer 10.1) und im Bereich des Flurstücks 32/6 (Kirchberg 6a) die gem. Teil B - Text I Ziffer 10.5 durchzuführenden Bodenuntersuchungen keine umweltgefährdenden Bodenbelastungen nachgewiesen wurden oder diese gem. Teil B - Text Ziffer 10.1 ausgeräumt wurden.
- 14.2 Das Betreten sowie die gärtnerische Nutzung der Grünfläche im Bereich der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung "S 1" ist erst dann zulässig, wenn diese Bereiche saniert wurden (siehe Nebenkarte 1: Festsetzungen zur Bodensanierung und zur Nutzung belasteter Flächen sowie zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (La) und Teil B - Text I Ziffer 10.1 bis 10.4).

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO S-H

1 Festsetzungen für Dächer

- 1.1 Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile sowie Dachformen von Hauptgebäuden innerhalb der nördlichen Baufenster der WA 1 und 2 und des östlichen Baufensters des WA 3 sind hiervon ausgenommen.

In den nördlichen Baufenstern der WA 1 und 2 und im östlichen Baufenster des WA 3 sind für die Hauptgebäude ausschließlich Gründächer zulässig.

In den nördlichen Baufenstern der WA 6 und 7 sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie als Gründach ausgeführt werden.

Dachflächen von Nebenanlagen sind als Gründach herzustellen.

- 1.2 Im WA 4 sind die Dachneigungen der Hauptgebäude ausschließlich von 60° bis 69° zulässig.

- 1.3 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist, abgesehen von Gründächern, mit Materialien in rötlichen, bräunlichen und anthrazitgrauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (Ausnahme Solaranlagen, siehe Teil B - Text II Ziffer 1.4) sind unzulässig.

- 1.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung darf bei geneigten Dachflächen nicht von der Dachneigung abweichen. Bei Gründächern kann die Neigung der Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen von der Dachneigung abweichen.

2 Festsetzungen für Fassaden

- 2.1 Fassaden der Hauptgebäude sind in Verblendmauerwerk, Putz oder geschlämmt in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen, weißen und beigen Farbtönen zulässig. Ergänzend sind untergeordnete Teile auf einer Fläche von maximal 20% der Fassaden in Holz zulässig.

- 2.2 Im westlichen Baufenster des WA 4 sind Fassaden von Gebäuden bzw. aneinandergebauten Gebäuden mit einer Länge von mehr als 12,0 m gestalterisch durch einen Wechsel mindestens des Materials, der Farbgebung oder der Fassadenaufteilung in eigenständige, aneinandergefügte Gebäude aufzuteilen.

- 2.3 Außenwände von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind in Material und Farbe der Hauptgebäude oder in Holz auszubilden.

3 Festsetzungen für Kellergeschosse

- 3.1 Sichtbare Kellergeschosse sind gestalterisch durch einen Wechsel zum Erdgeschoss mindestens des Materials oder der Farbgebung in eigenständige Geschosse abzugrenzen. Es gelten die gestalterischen Festsetzungen für Einfriedungen und Stützmauern nach II Ziffer 5.1.

4 Festsetzungen für Freiflächen

- 4.1 Die oberen Abdeckungen von Tiefgaragen müssen eine Begrünung mit einem Substrat von mindestens 50 cm aufweisen, soweit sie nicht als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind oder bebaut werden.

- 4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch zu begrünen.

5 Festsetzungen für Einfriedungen und Stützmauern

- 5.1 Stützmauern sind nur aus Natursteinen, bossierten Steinen (geschlagene Steine), gebrannten Steinen oder als verputzte Flächen in den für die Fassaden der Hauptgebäude zugelassenen Farbtönen zulässig.

- 5.2 Innerhalb der privaten Grünflächen sind keine Einfriedungen zulässig.

- 5.3 Zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Einfriedungen nur als Holzstaketenzäune oder als Hecken aus einheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Ergänzend dürfen zum Schutz des Grundstückes innenseitig hinter die Hecken Stabmattenzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m angelegt werden. Flächige Kunststoffmaterialien sind ausgeschlossen.

- 5.4 Oberirdische Müllstandorte sind dauerhaft zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit einer Hecke aus einheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,8 m einzugrünen.

- 5.5 Sichtschutzzäune sind nicht zulässig.

6 Behindertengerechte Stellplätze und Zuwegungen

(§ 84 LBO S-H)

- 6.1 Für die nach § 52 Abs. 1 LBO S-H erforderlichen barrierefreien Wohnungen ist pro Wohnung ein barrierefreier Stellplatz herzustellen.

III ANGABEN ZUM VERHÄLTNIS BISHER GELTENDER RECHTSVORSCHRIFTEN

1 Geltungsbereich B-Plan Nr. 23 k

Der Bebauungsplan Nr. 23 k wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 118 aufgehoben.

IV HINWEISE

1 Artenschutz

1.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen AV

1.1.1 Bauzeitenregelung

Brutvögel AV-1

Baumfällungen, Vegetationsbeseitigungen, Baufeldfreimachung und Eingriffe in Bestandsgebäude sowie Abtransport von Schnittgut, Stämmen, Schutt etc. sind nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres durchzuführen. Eine Beachtung der Bauzeitenregelung für Fledermäuse ist dabei erforderlich.

Fledermäuse AV-2

Eingriffe in Gebäude sind nur dann zulässig, wenn keine Fledermäuse geschädigt werden:

Gebäudeabrisse erfolgen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres, sofern ein Negativnachweis (keine Tiere vorhanden) vorliegt. Für alle Gebäude, außer für das verfallene Gebäude Kirchberg 6a (ehem. Moog-Villa), ist somit im Winter vor Abriss eine Prüfung auf Winterquartierpotenzial erforderlich. Damit die dann nötigen Regelungen vorab erfolgen können, ist die Überprüfung im Sept./Okt. sinnvoll. Bei Vorkommen von Tieren in Gebäuden ist ein Abriss unzulässig, ggf. ist eine Umsiedlung mit Ausnahme nach § 45 BNatSchG möglich. Die Regelungen sind auf Ebene des Bauantragsverfahrens zu konkretisieren.

Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur dann zulässig, wenn keine Fledermäuse geschädigt werden: Bäume und Gehölze mit Stammdurchmesser zwischen 20 und 50 cm (Einzelquartiers- und Wochenstubeneignung): Fällung zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres. Größere Bäume erfordern eine Höhenkontrolle im September / Oktober und Verschluss, wenn nicht besetzt, so dass pot. Winterquartiere im Winter keine Tiere aufweisen.

Anmerkungen zu den Bauzeitenregelungen

Zusammengefasst ergibt sich für Eingriffe in Gebäude, Baumfällungen, Gehölzbeseitigungen etc. ein Zeitfenster zwischen Anfang Dezember und Ende Februar. Sofern durch Überprüfung oder Kartierung Negativnachweise vorliegen, kann auf die Bauzeitenregelung verzichtet werden.

1.1.2 Vergrämung

Nach der Baufeldfreimachung müssen weitere Bauarbeiten vor der Brutperiode, also vor dem 1. März beginnen, damit sich die Vögel hinsichtlich ihrer Brutplatzwahl anpassen können. Fällt der Beginn der Bauarbeiten in die Brutperiode, sind geeignete Vergrämuungsmaßnahmen vorzunehmen.

1.1.3 Lichtkonzept

Die Helligkeit aller Beleuchtungen von Wanderwegen entlang des Trave-Stadtarms innerhalb des Geltungsbereiches ist auf einem minimal notwendigen Niveau zu halten. Leuchtkörper sind in geringer Höhe zu installieren und baulich so zu gestalten, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet. Zur Beleuchtung sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. LEDs mit warmweißem Licht zu wählen.

Es ist durch geeignete Pflanzungen sicherzustellen, dass der Trave-Stadtarm angrenzend an das Plangebiet frei von zusätzlicher Beleuchtung bleibt, um die hier verbleibenden Fledermausquartiere sowie installierte Ersatzquartiere nicht zu entwerten. Ziel ist ein Dunkelkorridor entlang des Gewässers.

1.1.4 Lichtkonzept während der Bauphase

Eine Beleuchtung von Baustellenbereichen in der Aktivitätszeit der Fledermäuse (März bis November) ist nachts/abends ab der Dämmerung unzulässig bzw. bei Notwendigkeit so herzustellen, dass nachweislich ein Dunkelkorridor über dem Gewässer erhalten bleibt.

1.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen AA

1.2.1 Nischen- und Höhlenbrüter

Um den Fortfall von potenziellen Brutplätzen auszugleichen, werden 5 Nistkästen für Nischenbrüter, 5 Nistkästen für Gartenrotschwanz und 5 Meisenkästen erforderlich. Die Nistkästen sind einmal jährlich im Herbst zu reinigen, um die Funktionsfähigkeit des Ausweichquartiers auf Dauer zu gewährleisten.

1.2.2 Gehölzausgleich

Um die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Lebens- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewährleisten zu können, ist im räumlichen Zusammenhang ein Ausgleich mit Gehölzentwicklung von 920 m² zu erbringen.

1.2.3 Brutvogelnistkästen für Gehölzhöhlen- und Nischenbrüter

Um den Brutstättenverlust auch bis zur Entwicklung von Höhlen in den neu gepflanzten Bäumen ausgleichen zu können, sind im räumlichen Zusammenhang 10 Ersatzquartiere für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten auszubringen und über einen Zeitraum von min. 20 Jahren fachgerecht zu warten.

1.3 Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen CEF

Die vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden unter I Ziffer 8.3 festgesetzt.

2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Bäume sind bei Bodenarbeiten gem. RAS-LP 4 zu schützen.

3 Baumschutzsatzung

Im Plangebiet gilt mit Ausnahme der Flurstücke 27/3, 31/1 und 32/6 der Flur 17, Gemarkung Bad Oldesloe die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe.

4 Denkmalschutz

Aufgrund der Denkmaldichte ist die Gestaltung der Neubauten mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Sie ist im Bauantragsverfahren zu beteiligen.

§ 12 Abs. 1 DSchG SH

Der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen

1. die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals,
2. die Überführung eines Kulturdenkmals von heimatgeschichtlicher oder die Kulturlandschaft prägender Bedeutung an einen anderen Ort,
3. die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen.

5 Archäologisches Interessengebiet

Bei den Flächen innerhalb des archäologischen Interessengebietes handelt es sich gem. § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG SH um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DschG SH unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Gemäß § 14 DSchG SH sind bereits bei den Abbrucharbeiten der Bestandsgebäude archäologische Untersuchungen erforderlich. Da diese zeitintensiv sein können, wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt empfohlen.

§ 15 DSchG SH

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der Oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6 Untersuchung von Kampfmittelverdachtsflächen

Die Stadt Bad Oldesloe liegt in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben, Kanalisation, Gas, Wasser, Strom und Straßenbau sind die Flächen gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ermöglicht eine Einbeziehung der Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen.

Zufallsfunde von Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtigen Gegenständen

Falls Zufallsfunde von Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt werden sollten, sind folgende Verhaltensregeln zu beachten:

1. Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden.
2. Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen.
3. Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heran zu kommen.
4. Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.
5. Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden.

7 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß § 2 BrSchG (Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren) und das Arbeitsblatt W 405 des DVGWs sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

8 Erhaltungssatzung

Im Plangebiet gilt die Erhaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe.

9 Gestaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe

Soweit keine anderen Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen werden, gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe.

10 Werbesatzung der Stadt Bad Oldesloe

Im Plangebiet gilt die Werbesatzung der Stadt Bad Oldesloe.

11 Umweltgefährdende Bodenbelastungen

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG "S 1 und S 2" sind die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bauvorhaben können erst nach Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im gesamten Plangebiet muss mit kleinräumigen Bodenverunreinigungen gerechnet werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist evtl. mit Nebenbestimmungen über erforderliche Untersuchungen, die Entsorgung kontaminierten Bodens, bzw. Maßnahmen bei Grundwasserhaltung zu rechnen.

Für die bautechnisch bedingten Maßnahmen (Abbruch, Aushub) sind die einschlägigen wasserrechtlichen und abfallrechtlichen Vorschriften zu beachten.

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem Bodenverunreinigungen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, luft- oder wassergefährdend sind, müssen diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn (FD 45: Abfall, Boden und Grundwasserschutz) angezeigt werden. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.

12 Brunnen zur Süß- und Salzwasserförderung

Unterhalb des zu erhaltenden Gebäudeteiles auf dem Flurstück 31/1 (Königstraße 33) befinden sich mehrere teils artesische Süß- und Salzwasserbrunnen.

Sie sind ordnungsgemäß zurückzubauen und der frühere Zustand wiederherzustellen. Grundsätzlich hat der Rückbau der Brunnen so zu erfolgen, dass entsprechend des vorhandenen geologischen Schichtenaufbaus die dichtende Wirkung von hydraulisch wirksamen Trennschichten dauerhaft erhalten bleibt.

Werden bei Bau- oder Abrissarbeiten alte Brunnen entdeckt, ist die untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn umgehend zu informieren.

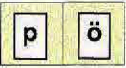
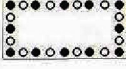
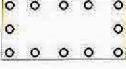
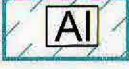
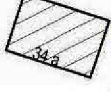
Auf das Landeswassergesetz wird hingewiesen.

13 Einsehbarkeit von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Bad Oldesloe, Markt 5, 23843 Bad Oldesloe, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese ebenfalls bei der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
1. Art der baulichen Nutzung		
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,8	Grundflächenzahl als Höchstgrenze; siehe Teil B - Text I Ziffer 2.1 bis 2.5	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 bis 21 BauNVO § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 16 BauNVO
30,00 m ü DHHN92	Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze über dem Deutschen Haupthöhennetz von 1992	§ 18 BauNVO
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen		
g	geschlossene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO § 22 Abs. 3 BauNVO
a	abweichende Bauweise; siehe Teil B - Text I Ziffer 3.1	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
4. höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden		
max. 1 WE	maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
5. Verkehrsflächen		
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	
	private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Eigentümerfußweg zur öffentlichen Mitbenutzung	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Ein- und Ausfahrtbereich Gemeinschaftstiefgarage	
	Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	
6. Grünflächen		
	Grünfläche privat / öffentlich Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Mähwiese	
	naturnaher Gehölzstreifen	
	Parkanlage	
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; siehe Teil B - Text I Ziffer 8.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauG § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	zu erhaltender Einzelbaum mit eingemessener Baumkrone; siehe Teil B - Text I Ziffer 12.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; siehe Teil B - Text I Ziffer 12.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum dauerhaften Erhalt eines Bestandes an landschaftsraumtypischen Büschen und Laubbäumen; siehe Teil B - Text I Ziffer 12.3	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; siehe Teil B - Text I Ziffer 12.4	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8. Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen für die Baugebietsteilflächen WA 2-4 und privaten Verkehrsflächen: Gemeinschaftstiefgarage; siehe Teil B - Text I Ziffer 9.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Sanierungsmaßnahmen belasteter Böden S1 und S2 sowie abfallrechtlicher Handlungsbedarf S3 siehe Teil B - Text I Ziffer 10.1 bis 10.5, 14.1 und 14.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 118	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Firstrichtung; siehe Teil B - Text I Ziffer 13.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	Erhaltenswerte Gebäude nach Erhaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Denkmal	§ 12 DSchG
	Archäologisches Interessengebiet; siehe IV Hinweis Ziffer 5	§ 15 DSchG
III. KENNZEICHNUNGEN		
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit folgenden umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: B(a)p bzw. PAK im Tiefenbereich von 0 - 1,8 m u. GOK durch ehem. Gerberei; siehe IV Hinweise Ziffer 11	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummer	
	Maßkette zur Verdeutlichung von Abständen; Zahlenangabe = Längen in Metern	
	vorhandene Gebäude mit Hausnummer	
	vorhandene Geländetopographie	
	vorhandener Baum	
	geplante und vorhandene Wegeverbindung innerhalb der öffentlichen Grünfläche	
	Sichtfeld für die Anfahrtsicht gemäß RAST +06, Ziffer 6.3.9.3, Schenkellänge 30 m	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 11.02.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt, in den Lübecker Nachrichten und im Oldesloer Markt am 12.06.2019.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.02.2020 bis 26.03.2020 sowie die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.05.2020 bis 22.06.2020 durchgeführt. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planvorentwürfe und die nach § 3 Absatz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.badoldesloe.de" ins Internet eingestellt.

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 24.02.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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 18.05.2020 erneut unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Wirtschafts- und Planungsausschuss hat am 07.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes und die 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 22.09.2021 bis 22.10.2021 sowie in der Zeit vom 25.11.2021 bis 27.12.2021 erneut montags bis freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr und donnerstags von 14.00 bis 17.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.09.2021 sowie am 17.11.2021 im Stormarner Tageblatt, in den Lübecker Nachrichten und im Oldesloer Markt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.badoldesloe.de" ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 16.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Oldesloe, den 03.11.2022

Stadt Bad Oldesloe

Siegel

Der Bürgermeister

(gez. Lembke)

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude mit Stand vom 02.05.2022 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 07.06.22

Öffentlich bestellter

Siegel

Vermessungsingenieur

(gez. Sprick & Wachsmuth)

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Bad Oldesloe, den 03.11.2022

Stadt Bad Oldesloe

Siegel

Der Bürgermeister

(gez. Lembke)

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

Bad Oldesloe, den 03.11.2022

Stadt Bad Oldesloe

Siegel

Der Bürgermeister

(gez. Lembke)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetadresse der Stadt 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 01.11.2022 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 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 10.11.2022 in Kraft getreten.

Bad Oldesloe, den 21.11.2022

Stadt Bad Oldesloe

Siegel

Der Bürgermeister

(gez. Lembke)