

# TEIL B: TEXT

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung

#### 1. Allgemeine Wohngebiete (WA)

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

#### 2. Besondere Wohngebiete (WB)

2.1 Innerhalb des festgesetzten Besonderen Wohngebietes sind die nach § 4 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2.2 Innerhalb der festgesetzten Besonderen Wohngebiete sind mindestens 40 % der Geschoßflächen als Wohnfläche zu nutzen. (§ 4 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

#### 3. Kerngebiete (MK)

3.1 Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete ist die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Tankstelle im Zusammenhang mit Großgaragen) unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

3.2 Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete ist die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstelle) unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

3.3 Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete ist die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Vergnügungsstätten nur im Obergeschoß bis zu einer maximalen Geschoßfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig. (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

3.4 Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes Baublock 4 sind mindestens 20 % der Geschoßflächen als Wohnfläche zu nutzen. (§ 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

#### 4. Bauweise

4.1 In den Baublöcken 2 und 5 mit abweichender Bauweise sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4.2 In den Baublöcken 3 und 4 mit abweichender Bauweise werden die Gebäude gem. § 22 Abs. 3 BauNVO ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Mit dem Hauptgebäude ist einseitig ein Grenzabstand in der Breite des vorhandenen Abstandes einzuhalten, wenn aus Sicht des Brandschutzes keine Bedenken bestehen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

#### 5. Zulässige Grundfläche

In den Baublöcken 1, 4 und 5 darf die zulässige Grundfläche um die Grundfläche baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

#### 6. Nebenanlagen und Garagen

6.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind jegliche Nebenanlagen und Garagen unzulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

6.2 Die notwendigen Stellplätze der Baublöcke 1, 4 und 5 sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftstiefgaragen, Gemeinschaftsgarage) zulässig.

#### 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

7.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Erschließungsträger sowie der sonstigen Versorgungsbetriebe und der Anlieger festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.2 Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Stadt Bad Oldesloe für die Allgemeinheit und zugunsten der Versorgungsbetriebe festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### 8. Gemeinschaftsanlagen

8.1 Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsgaragen im Baublock 1 ist nur im Erdgeschoß innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und ist zugunsten der Anlieger des Baublocks 1 festgesetzt. (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

8.2 Die festgesetzte Fläche für die Gemeinschaftstiefgarage in den Baublöcken 1 und 5 ist zugunsten der Anlieger der Baublöcke 4 und 5 sowie zugunsten der Anlieger des Baublocks 1 festgesetzt. (§ 12 Abs. 4 BauNVO)
















## II. HINWEISE
















1. Das Plangebiet liegt im von der Stadt Bad Oldesloe beschlossenen Sanierungsgebiet für den Altstadtbereich sowie im Geltungsbereich der Satzung nach § 172 BauGB (Erhaltungssatzung)

2. Für den Plangeltungsbereich gelten die Festsetzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan- zeichen	Erläuterung <u>Festsetzungen</u>	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 h	§ 9 Abs. 7 BauGB
	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Besondere Wohngebiete	§ 4 a BauNVO
	Kerngebiete	§ 7 BauNVO
	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
z.B. 0,5	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. 15	Geschoßflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
I-II	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>
0	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Fußweg mit zulässiger Anliegernutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB</b>
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Elektrizität, Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Gas	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	<b>Grünflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b>
	Private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Naturbelassene Grünfläche mit Ufervegetation	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Plan- zeichen	Erläuterung <u>Festsetzungen</u>	Rechtsgrundlage
	<b>Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Erhalten von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
<b>TGGa</b>	Gemeinschaftstiefgarage	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
<b>GGa</b>	Gemeinschaftsgaragen Erdgeschoß	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Abgrenzung von Baugebieten unterschiedlicher Art u.o. Maß baulicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>LHmin. = 3.00 m</b>	Höhenlage bei Festsetzungen Lichtraumhöhe als Mindestmaß z. B. 3,00 m über Gehweg	§ 9 Abs. 2 BauGB
	<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
$\frac{37}{8}$	Flurstücksbezeichnung	
	Vorhandene Flurstücksgrenze	
	Zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze	
	Bemaßung in m = 5 m	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Arkaden, Durchgänge	
	Zufahrt Tiefgarage	
	Zukünftig fortfallende Tiefgaragenbegrenzung	
<b>30</b>	Hausnummer	
<b>5</b>	Baublocknummer	
	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	
	Umgrenzung Umgebungsschutz historisches Rathaus	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Richtfunkstrecke (innerer Schutzbereich)	§ 9 Abs. 6 BauGB



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 27.02.1989. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Stormarner Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am 17.05.1989 erfolgt.

Bad Oldesloe, 20.12.1994

LS gez. Achterberg  
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist vom 20.07.1989 - 03.08.1989 durchgeführt worden.

Bad Oldesloe, 20.12.1994

LS gez. Achterberg  
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07.1989 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Oldesloe, 20.12.1994

LS gez. Achterberg  
Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.11.1989 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Oldesloe, 20.12.1994

LS gez. Achterberg  
Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.12.1989 bis zum 08.01.1990 während der folgenden Zeiten jeweils von montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 29.11.1989\* in den Lübecker Nachrichten und dem Stormarner Tagesblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Oldesloe, 20.12.1994

\* bzw. 28.11.1989

LS gez. Achterberg  
Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Bad Oldesloe, 20.12.1994

LS gez. Achterberg  
Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der eingeschränkten Beteiligung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 02.12.1993 bis zum 03.01.1994 während folgender Zeiten: jeweils montags bis donnerstags von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr und freitags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, ~~in der Zeit vom am bis zum~~ 24.11.1994 in den Lübecker Nachrichten und dem Stormarner Tagesblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Oldesloe, 20.12.1994

LS gez. Achterberg  
Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der erneuten öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Bad Oldesloe, 20.12.1994

LS gez. Achterberg  
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 02.05.1994 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 26. Okt. 1994

LS gez. Schell  
Leiter des Katasteramtes

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.02.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Oldesloe, 20.12.1994

LS gez. Achterberg  
Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.02.1994 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 28.02.1994 gebilligt.

Bad Oldesloe, 20.12.1994

LS gez. Achterberg  
Bürgermeister



12. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 12.01.1995 dem Innenminister des Landes Schleswig-Holstein angezeigt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 28.02.1995, Az.: IV.810a-512.113-62.4..... erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Bad Oldesloe, 14.06.1995

LS           gez. Achterberg  
Bürgermeister

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

Bad Oldesloe, 14.06.1995

LS           gez. Achterberg  
Bürgermeister

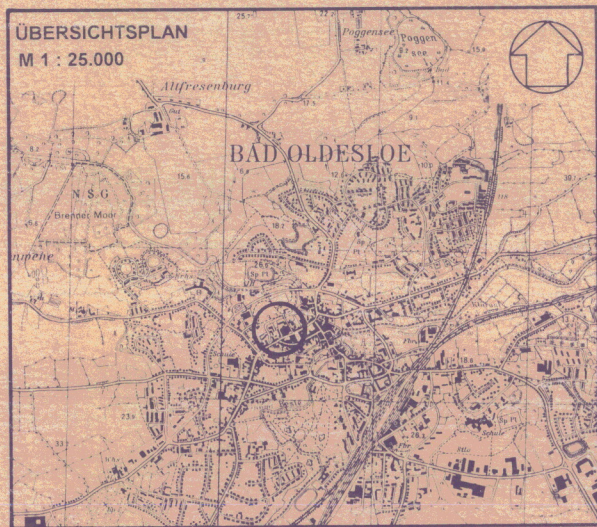
14. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 29.06.1995 in Kraft getreten.

Bad Oldesloe, 29.06.1995

LS           gez. Achterberg  
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 28.02.1994, und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 28.02.1995 beim Innenminister des Landes Schleswig-Holstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 h, 2. Änderung, der Stadt Bad Oldesloe für das Gebiet Hagenstraße 19 - 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 23 h vom 13.02.1976 teilweise überdeckt. Die überdeckten Bereiche treten mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft.



# SATZUNG DER STADT BAD OLDESLOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 h, 2. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET HAGENSTRASSE 19-32