

# SATZUNG DER STADT BAD OLDESLOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25

# TEIL B : TEXT

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Innerhalb der als Mischgebiete festgesetzten Teilgebiete 1, 3a, 4 und 5 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.
- 1.2 Innerhalb der als Mischgebiete festgesetzten Teilgebiete 1, 3a, 4 und 5 sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Spielhallen - unzulässig.
- 1.3 Innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Teilgebiete 2a/2b, 3b und 3c sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

### 2. Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In den festgesetzten Teilgebieten 3a und 3b darf die jeweils höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) um die Grundfläche baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) überschritten werden.

In dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetztem Teilgebiet 3c kann eine Überschreitung der GRZ um max. 30% ausnahmsweise zugelassen werden.

### 2.1 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a Abs. 2 BauNVO)

Die Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Baugesetzbuches hinzuzurechnen.

### 3. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 In den Baublöcken mit abweichender Bauweise 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 (§9 Abs. 1 Nr. 20)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

### 5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sollen zu der Mommsenstraße, Bergstraße und Sülzberg abgewandten Seite ausgerichtet werden. Ersatzweise bzw. ergänzend ist passiver Lärmschutz nach DIN 4109 entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche vorzusehen.

Tabelle 1 enthält die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und die sich daraus ergebenden Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109, Tabelle 8 (11/1989).

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 2)	
		Wohnräume	Büroräume
		db(A)	
V	71 - 75	45	40
IV	66 - 70	40	35
III	61 - 65	35	30
II 1)	56 - 60	30	30

- 1) Die sich aus dem Lärmpegelbereich II ergebenden Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile gehen nicht über das durch den ohnehin erforderlichen Wärmeschutz hinaus. Zusätzliche Maßnahmen können deshalb entfallen. Für Schlafräume sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.
- 2) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils, Wände und Fenster zusammen.

- 5.2 Zur Sicherung der Nachtruhe müssen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer mit Sicht zur Bundesbahnstrecke, zur Zubringerstraße, zur Erschließungsstraße, zum Sülzberg und zur Mommsenstraße ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens  $R'W = 35$  dB aufweisen und mit Zwangsentlüftung ausgestattet sein.

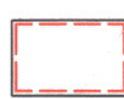
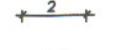
6. Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 wird aufgehoben.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

### 1. Dachgeschoß

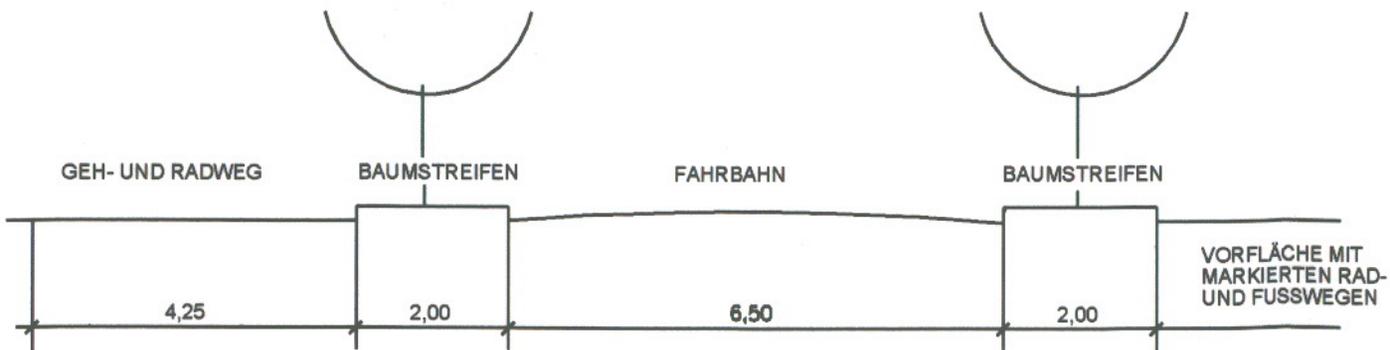
In den Teilgebieten 2a/2b und 3a/3b ist das Dachgeschoß als Staffelgeschoß zu errichten.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des aufzuhebenden Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr.12	§ 9 (7) BauGB
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
z. B. 0,8	Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 BauNVO
z. B. (1,2)	Geschoßflächenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO
z. B. ]- III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	§ 16 (2) 3 BauNVO
z.B.Stg.	Staffelgeschoß	§ 92 LBO
<b>BAUGRENZEN, BAUWEISE</b>		
o	Offene Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
SD	Satteldach	§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 16 (5) BauNVO
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	Fußweg	
	Verkehrsflächen mit Angabe der besonderen Zweckbestimmung:	§ 9 (1) 11 BauGB
	öffentliche Parkflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 (1) 11 BauGB
	Fußgängerbereich, Bahnhofsvorplatz	§ 9 (1) 11 BauGB
	Einfahrt in Tiefgarage	§ 9 (1) 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	Flächen für das Abstellen von Mülltonnen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 22 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	
GZu	Gemeinschaftszufahrt	
GTGa	Gemeinschaftstiefgarage	
	Mit Geh- Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger	
	Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger	
	Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger	
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
z.B. (III)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (November 1989)	§ 9 (1) 24 BauGB
	Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 3,20 m über Straßenniveau Sülzberg	§ 9 (2) BauGB
	Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens 3,70 m über Straßenniveau Sülzberg	§ 9 (2) BauGB
<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	vorhandene bauliche Anlagen	
	zukünftig fortfallende bauliche Anlagen	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze	
$\frac{51}{2}$	Flurstücksbezeichnung	
7	Hausnummern	
	vorhandene Trafostation	
	Bemaßung in m	
z.B. 	Nr. des Teilgebietes	
z.B. 	Schnitt des Straßenprofils	

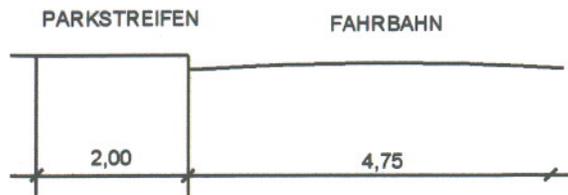
# SYSTEMSCHNITTE

M.1:200

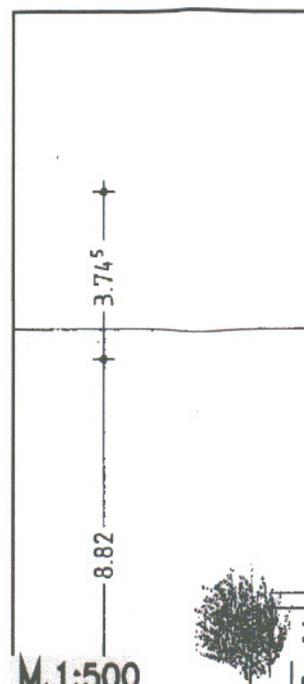


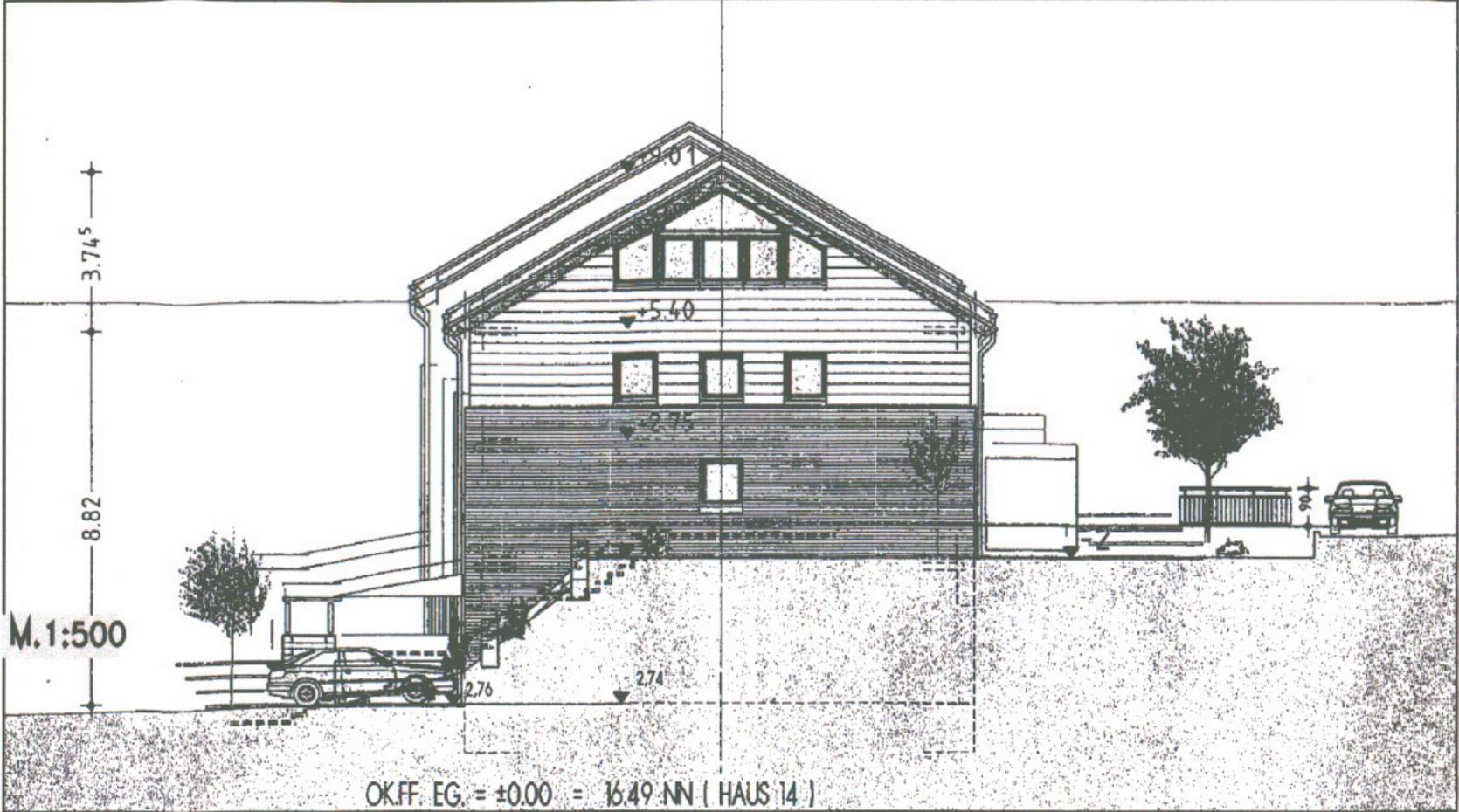
"A-A" KÄTHE-KOLLWITZ-STRASSE IM BEREICH ZENTRALE BUSHALTESTELLEN

M.1:200



"B-B" VERKEHRSBERUHGTE WOHNGBIETTERSCHLISSUNG





"C-C" ANSICHT VON SÜDEN AM SÜLZBERG

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.10.1987. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormaner Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am 04.11.1987.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde vom 31.03.1992 bis 15.04.1992 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.12.1993 zur Geltendmachung ihrer Belange in einem Anhörungstermin am 11.01.1994 aufgefordert.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.08.1992 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 13.01.1994 bis zum 27.01.1994 während folgender Zeiten jeweils von montags bis donnerstags von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.01.1994 in dem Stormaner Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Oldesloe, den

29. Juni 2006



Von Bary  
Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung 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 02.02.1995 bis zum 02.03.1995 während folgender Zeiten jeweils von montags bis donnerstags von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.01.1995 in dem Stormaner Tageblatt und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Oldesloe, den

29. Juni 2006



Von Bary  
Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der erneuten öffentlichen Auslegung 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 22.02.1996 bis zum 22.03.1996 während folgender Zeiten jeweils von montags bis donnerstags von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.02.1996 in dem Stormaner Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Oldesloe, den

29. Juni 2006



Von Bary  
Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der 3. öffentlichen Auslegung 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 23.03.2000 bis zum 25.04.2000 während folgender Zeiten jeweils von montags bis donnerstags von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.03.2000 in dem Stormaner Tageblatt, den Lübecker Nachrichten und dem Oldesloer Markt ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Oldesloe, den

29. Juni 2006



Von Bary  
Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der 4. öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB '98 durchgeführt.

Bad Oldesloe, den

29. Juni 2006



Von Bary  
Bürgermeister

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der 4. öffentlichen Auslegung und der 1. eingeschränkten Beteiligung erneut geändert. Es wurde eine 2. eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB '98 durchgeführt.

Bad Oldesloe, den

29. Juni 2006



Von Bary  
Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand am ~~23.05.2006~~ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den

28. JUNI 2006



öffentl. best. Vermessungsing.

12. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.04.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bad Oldesloe, den

29. Juni 2006



Von Bary  
Bürgermeister

13. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.04.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss vom 26.04.2004 gebilligt.

Bad Oldesloe, den **29. Juni 2006**



Von Bary  
Bürgermeister

14. Der Satzungsbeschluss wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.09.2005 aufgehoben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der 2. eingeschränkten Beteiligung geändert worden. Daher haben der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 16.03.2006 bis zum 29.03.2006 jeweils von montags - donnerstags von 8.30 bis 16.00 Uhr und freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 3 BauGB ('98) erneut öffentlich ausgelegen.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 08.03.2006 in dem Stormarer Tageblatt, den Lübecker Nachrichten und dem Oldesloer Markt ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Oldesloe, den **29. Juni 2006**



Von Bary  
Bürgermeister

15. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.05.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bad Oldesloe, den **29. Juni 2006**



Von Bary  
Bürgermeister

16. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.05.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss vom 22.05.2006 gebilligt.

Bad Oldesloe, den **29. Juni 2006**



Von Bary  
Bürgermeister

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

Bad Oldesloe, den **29. Juni 2006**



Von Bary  
Bürgermeister

18. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **05. JULI 2006** ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit der Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **06. JULI 2006** in Kraft getreten.

Bad Oldesloe, den **10. Juli 2006**



Von Bary  
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 22.05.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Bad Oldesloe für das Gebiet Käthe-Kollwitz-Straße (Straßenfläche), Mommsenstraße 1-7 (ungerade Nrn.) und 6-14 (gerade Nrn.), Tyll-Necker-Straße, Sülzberg 10-24 (gerade Nrn.) und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.