

Satzung über die 2. Änderung
und Ergänzung des
Bebauungsplanes Nr. 37
"Rögen Nr. 6a und 10" der
Stadt Bad Oldesloe

Kreis Stormarn

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung e1 sind nicht zulässig:

- a) Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie nicht überwiegend der Versorgung des gesamten Gewerbegebietes dienen.
- b) Beherbergungsbetriebe sowie Einzel- und Großhandelsbetriebe, die ihre Waren an Endverbraucher veräußern. Der Ausschluss betrifft nicht das Warenangebot, das aus nichtinnenstadtrelevanten Sortimenten besteht. Nichtinnenstadtrelevante Sortimente sind:
 - Bau- und Gartenbedarf
 - Arbeitskleidung und -schuhe
 - Kraftfahrzeuge aller Art und Zubehör
 - Brennstoffe aller Art.

Ausnahmen vom Ausschluss der Einzel- und Großhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten können zugelassen werden, wenn die Betriebe im räumlichen und betrieblichen Verbund von Herstellungs- bzw. Weiterverarbeitungs-, Wartungs-, Reparatur- und / oder Kundendienststellen oder Großhandelsbetrieben stehen und die Verkaufsfläche nicht mehr als 25 % der Geschoßfläche beträgt, die unmittelbar von den vorgenannten Betriebsflächen gebildet wird. (§1 Abs. 5 In Verb. mit § 1 Abs. 9 BauNVO),

- c) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke). Unberührt bleiben alle unselbstständigen Anlagen, die in einem funktionalen Zusammenhang mit den Gewerbebetrieben stehen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Nebenanlagen

Neben den in Teil A festgesetzten Stellplatz- und Lagerflächen sind entsprechende Nebenanlagen auch im sonstigen Geltungsbereich zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe aller baulichen Anlagen darf 12,00 m nicht überschreiten (Bezugshöhe: Straßenoberkante). Von der festgesetzten Bauhöhe können für betriebsnotwendige Gebäude ausnahmsweise Überschreitungen bis zu 4,00 m zugelassen werden. Weitere Ausnahmen zur Errichtung von Sendemasten und in der Bauform ähnliche bauliche Anlagen können bis zu einer Höhe von 35 m zugelassen werden. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB)

4. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Geschossflächenzahl kann ausnahmsweise erhöht werden:

- a) bei Fassadenbegrünungen, die mindestens 60 % der Außenflächen aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück abdecken, um 0,1
- b) bei Dachbegrünungen, wenn mindestens 60 % der Dachflächen aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück begrünt werden, um 0,2 (§16 Abs. 6 BauNVO)

5. Bauweise

In der abweichenden Bauweise gelten die baurechtlichen Vorschriften der offenen Bauweise. Davon abweichend sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sowie für die Dauerbeleuchtung (nicht während der Betriebszeiten) privater Verkehrs- und Lagerflächen dürfen nur monochromatische Niederdrucknatriumdampflampen oder vergleichbare Lampen verwendet werden. Leuchtanlagen sind so auszurichten, dass sie sich geringst möglich in die Flächen des Außenbereiches auswirken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Flächen mit Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der auf den Bauflächen gekennzeichneten Flächen zur Minderung von schädlichen Umwelteinflüssen sind für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen folgende Schallschutzmaßnahmen zu treffen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß in dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Unterrichtsräumen
III	35 dB(A)
IV	40 dB(A)

Für Büros und ähnliche Räume gelten um 5 dB(A) verminderte Werte.

Bei Gebäudeseiten, die der Bundesstraße 75 abgewandt liegen, gelten jeweils um 5 dB(A) geringere Schalldämmmaße.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989, zu erhöhen oder zu mindern.

Ausnahmsweise können geringere Anforderungen an die Schalldämmung gestellt werden, wenn zwischen dem zu beurteilenden Immissionspunkt und der Linienschallquelle der Bundesstraße bauliche Anlagen entstanden sind. Werden Fenster von Schlafräumen in Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind für diese entsprechende schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen.

8. Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen

Auf privaten Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen, ist pro 6 Stellplätzen ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mind. 10 cm, gemessen in 1m Höhe, zu pflanzen. Es ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 10 m² je Baum von jeder Versiegelung freizuhalten.

9. Eingriffs- und Ausgleichsflächen und ihre Zuordnung (Zuordnungsfestsetzung)

Den Eingriffen innerhalb der Ergänzungsflächen des Plangebietes (Flurstücke 18/7, 20/2, 22/17 sowie 31/1 der Flur 11 der Gemarkung Oldesloe) durch Bodenversiegelung sowie Beseitigung von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz wird als Ausgleichsmaßnahme eine 1.138 m² große externe Ausgleichsfläche auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen festgesetzt. Für die Umwandlung von ca. 640 m² Waldrand inklusive Knick wird eine Ersatzaufforstung in Größe von 1.280 m² festgesetzt (§ 9 (1a) BauGB).

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom **26.11.2012** folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Rögen Nr. 6a und 10", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.37 "Rögen Nr. 6a und 10" für das Gebiet:

Weg zwischen Waldfläche „Groß-Moor“ und den gewerblichen Baubereichen östlich der Straße Rögen, Nordgrenze des Flurstückes 2/54 (Rögen 14/16) und der Verkehrsfläche, Westgrenze der Flurstücke 2/18 (Rögen 10), 2/33 (Rögen 6a) und 2/38 (Rögen 4a), Südgrenze des Flurstückes 2/38. Alle Flurstücke liegen in der Flur 1 der Gemarkung Bad Oldesloe.

Planzeichenerklärung

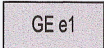
Planzeichen Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

 GE e1 Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung

§ 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

§ 16 BauNVO

GFZ Geschossflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr.2 BauGB

§ 22 BauNVO

§ 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise

 Baugrenze

Sonstige Planzeichen


 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 (1) Nr.1 und 4 BauGB


ST Stellplätze
L Lagerfläche

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr.21 BauGB

 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr.21 BauGB

 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 (1) Nr.24 BauGB

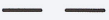
LPB II Lärmpegelbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

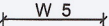
§ 9 (7) BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

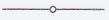
§ 9 (6) BauGB

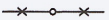
 Waldschutzstreifen

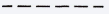
§ 24 (2) LWaldG

 Waldabstand Maßangabe in Meter

Darstellungen ohne Normcharakter


 vorh. Flurstücksgrenze

 künftig entfallende Flurstücksgrenze

 in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

$\frac{51}{7}$ vorh. Flurstücksnummer

 vorh. Gebäude

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 37

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der aufgehobenen 1. Änderung der 2. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 37

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom **19.04.2010**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Stormarer Tageblatt, in den Lübecker Nachrichten und im Oldesloer Markt am **29.02.2012** erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom **08.03.2012** bis **10.04.2012** durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **24.02.2012** unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
4. Der Bau und Planungsausschuss hat am **11.06.2012** 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 **05.07.2012** bis **06.08.2012** montags bis freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr sowie montags 14.00 - 16.00 Uhr und donnerstags 14.30 Uhr - 17.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Niederschrift geltend gemacht werden können, am **27.06.2012** im Stormarer Tageblatt, in den Lübecker Nachrichten und im Oldesloer Markt ortsüblich bekannt gemacht worden

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom **26.06.2012** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Oldesloe, den **10. Jan. 2013**



Der Bürgermeister

[Handwritten signature]
(von Bary)

7. Der katastermäßige Bestand am **28. SEP. 2012** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den **18. DEZ. 2012**



öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

[Handwritten signature]
(Dierk Brüning)

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **26.11.2012** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

DER Bürgermeister

Bad Oldesloe **10. Jan. 2013**



[Handwritten signature]
von Bary

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am **26.11.2012** als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Bad Oldesloe, den

10. Jan. 2013



Der Bürgermeister

[Handwritten signature]
(von Bary)

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

10. Jan. 2013



Der Bürgermeister

[Handwritten signature]
(von Bary)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan und die Begründung mit Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **16. Jan. 2013** 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 **17. Jan. 2013** in Kraft getreten.

Bad Oldesloe, den

21. Jan. 2013



Der Bürgermeister

[Handwritten signature]
(von Bary)