

STADT BAD OLDESLOE

3

.Ausfertigung

Verfahrensstand

B 37

INKRAFTTRETEN

2. Neufassung

Bearbeitung / CAD

Keuchel

Maßstab

Planformat

Datum

Planentwurf

Wiebrow-S.

1 : 2000

Mai 2000

Geändert

Jan. 2001

Sept. 2001

Dez. 2001

Sept. 2003

Jan.. 2006

Juni 2006

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 Gebietes dienen.
- b) Beherbergungsbetriebe mit Ausnahme auf dem Grundstück Sandkamp Nr. 12 sowie Einzel- und Großhandelsbetriebe, die ihre Waren an Endverbraucher veräußern. Der Ausschluss betrifft nicht das Warenangebot, das aus nicht-innenstadtrelevanten 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 das Grundstück Sandkamp Nr. 12 und alle unselbständigen Anlagen, die in einem funktionalen Zusammenhang mit den Gewerbebetrieben stehen.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung e2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel am Tage 61 dB(A) und in der Nacht 46 dB(A) pro qm nicht übersteigt.

Im Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung e3 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel am Tage 62 dB(A) und in der Nacht 47 dB(A) pro qm nicht übersteigt.
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften" sowie "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 5 (Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe aller baulichen Anlagen darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe von 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)

3. 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)

4. Bauweise

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

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Gebäudeteile, die aus Gründen ihrer Zweckbestimmung in unmittelbarer Nähe der Industriegleise erforderlich sind, können die Baugrenzen nach Maßgabe der erforderlichen Abstände von Eisenbahnanlagen überschreiten.
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen - Sichtdreiecke für die Straßenverkehrsflächen - sind bauliche Anlagen aller Art und Bepflanzungen mit einer Höhe von über 70 cm unzulässig. Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen - Sichtdreiecke für die Bahngleise - sind bauliche Anlagen aller Art und Bepflanzungen im Höhenbereich zwischen 1,0 und 4,0 m unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken sind von der Bundesstraße 75 nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Die Bepflanzungen am Regenwasserrückhaltebecken sind dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls zu erneuern.

Für die Beleuchtung öffentlicher Verkehrsflächen, 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)

9. 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 Schalldämmmaß in dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Unterrichtsräumen
III	35 dB(A)
IV	40 dB(A)
V	45 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, die den Schallschutz gewährende bauliche Anlage erhalten bleibt. Werden Fenster von Schlafräumen in Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind für diese entsprechende schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen.

10. Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

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 qm je Baum von jeder Versiegelung freizuhalten.

Die mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen an den Erschließungsstraßen sind mit Rasen oder bodendeckenden Pflanzen anzulegen und zu mind. 25 % der tatsächlichen Pflanzfläche mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Flächen dürfen nur von Zu- und Abfahrten unterbrochen werden. Innerhalb dieser Flächen sind Stellplätze, die von den Grundstücken aus befahren werden, zulässig, jedoch nur in einem Umfang, der nicht über 1/3 der Gesamtbreite des Grundstückes hinausreicht. Zwischen diesen Stellplätzen und der Straßenbegrenzungslinie muss die Bepflanzung in einer Tiefe von 3,00 m erhalten bleiben.

Die mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen auf den dem Außenbereich angrenzenden Flächen sind einzugrünen und in lockerer bis dichter Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Bepflanzungen sind zu erhalten.

Die mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen an der Bundesstraße 75 sind mit Rasen oder bodenbedeckenden Pflanzen anzulegen und zu mindestens der Hälfte der tatsächlichen Pflanzfläche mit Buschwerk und Bäumen zu bepflanzen. Gebäudeumfahrten bis 5,5 m Breite und Stellplätze sind innerhalb der Bepflanzungsflächen zulässig. Die Fläche eines jeden 10. Stellplatzes ist zu bepflanzen. Zwischen den Stellplätzen bzw. der Umfahrt und der Straßenbegrenzungslinie muss die Bepflanzung in einer Tiefe von 3,0 m erhalten bleiben.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung sowie für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baumbestand zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bepflanzungen sind zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

11. Eingriffs- und Ausgleichsflächen und ihre Zuordnung

Als Eingriffsfläche in Natur und Landschaft sind der Knickdurchbruch für die Verbindungsstraße von der Straße Rögen zur bestehenden Siedlung Blumendorf und der bauliche Eingriff auf dem Flurstück 152 zu bewerten. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf von der Stadt bereitgestellten Flächen.
(§ 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB)

12. Erhaltung von baulichen Anlagen

Die Grundstücke Blumendorf Nr. 8 - 8c und Nr. 9 - 9c werden als Gebiete bezeichnet, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.
§ 172 (1) Nr. 2 BauGB

13. Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 37 und 37 - Neufassung

Die Bebauungspläne Nr. 37 und 37 - Neufassung werden aufgehoben
(§ 2 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 7 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

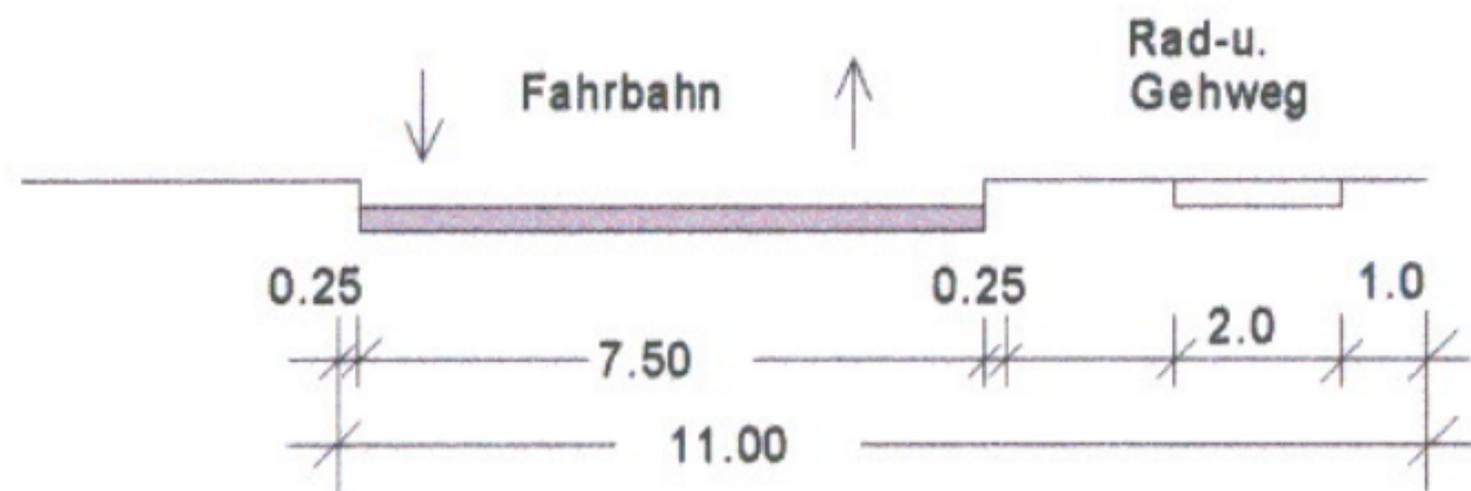
PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN RECHTSGRUNDLAGE

I. FESTSETZUNGEN

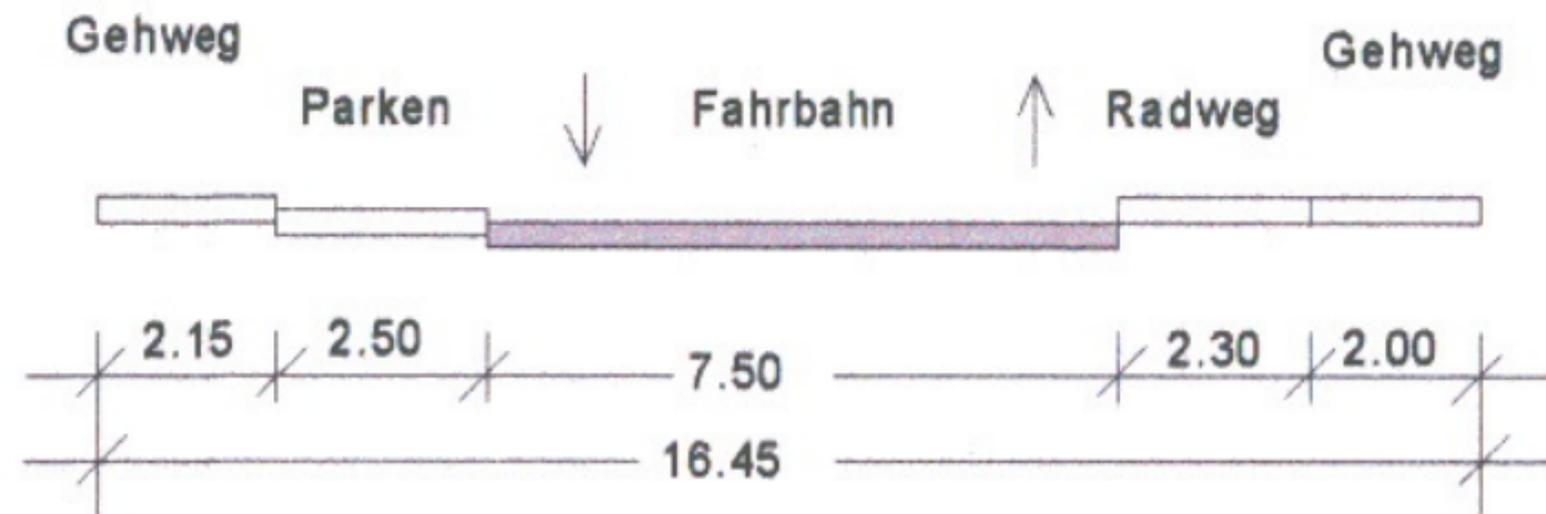
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung (z.B. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Gastronomie, Sortimentbeschränkung)	§ 1 (2) 8 BauNVO
	Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung (z.B. Lärmschutz)	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 (2) 3 BauNVO
0.7	Grundflächenzahl	§ 19 (3) BauNVO
1.0	Geschoßflächenzahl	§ 20 (3) BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Fuß- und Radweg	§ 9 (1) 11 BauGB
	öffentliche Parkflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsgrünfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Elektrizität	§ 9 (1) 12 BauGB
	Abwasser	§ 9 (1) 12 BauGB
	Unterirdischer Feuerlöschwassertank -hier von Verkehrsfläche überlagert	§ 9 (1) 12 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Anpflanzen: Bäume	§ 9 (1) 25a BauGB
	Sträucher	§ 9 (1) 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 (1) 25a BauGB
	Sträucher	§ 9 (1) 25a BauGB
	Wasserflächen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Abgrenzung einzelner Lärmpegelbereiche	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 37-2. Neufassung	§ 9 (7) BauGB
	II. Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 (4) BBauG
	Bahnanlagen	
	Ortsdurchfahrtsgrenze	
	Bodendenkmal (siehe Begründung)	
	Geschürzte Biotope	
	III. Darstellungen ohne Normcharakter	
	in Aussicht genommene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksgrenzen	
	künftig entfallende Flurstücksgrenzen	
	Haupt- und Wohngebäude	
	Nebengebäude	
	künftig entfallende Wohngebäude	
	künftig entfallende Nebengebäude	
	Sichtdreiecke	
	Aufhebung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 NEUFASSUNG	

STRASSENPROFILE M 1:200

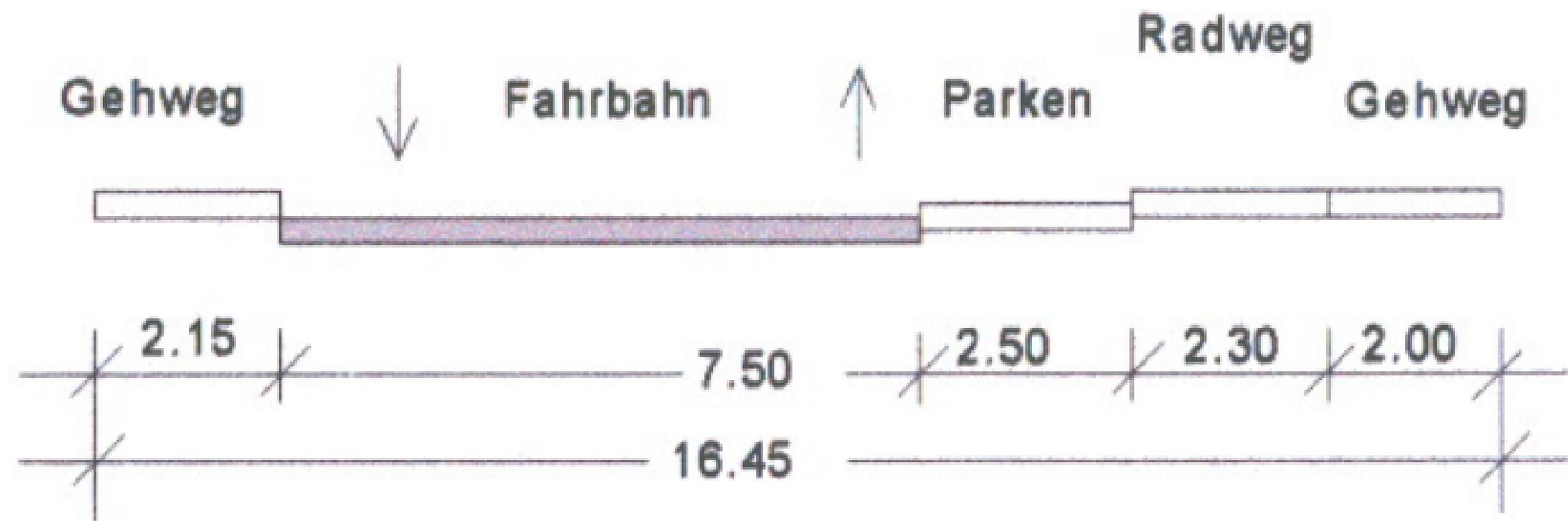
Schnitt A - A



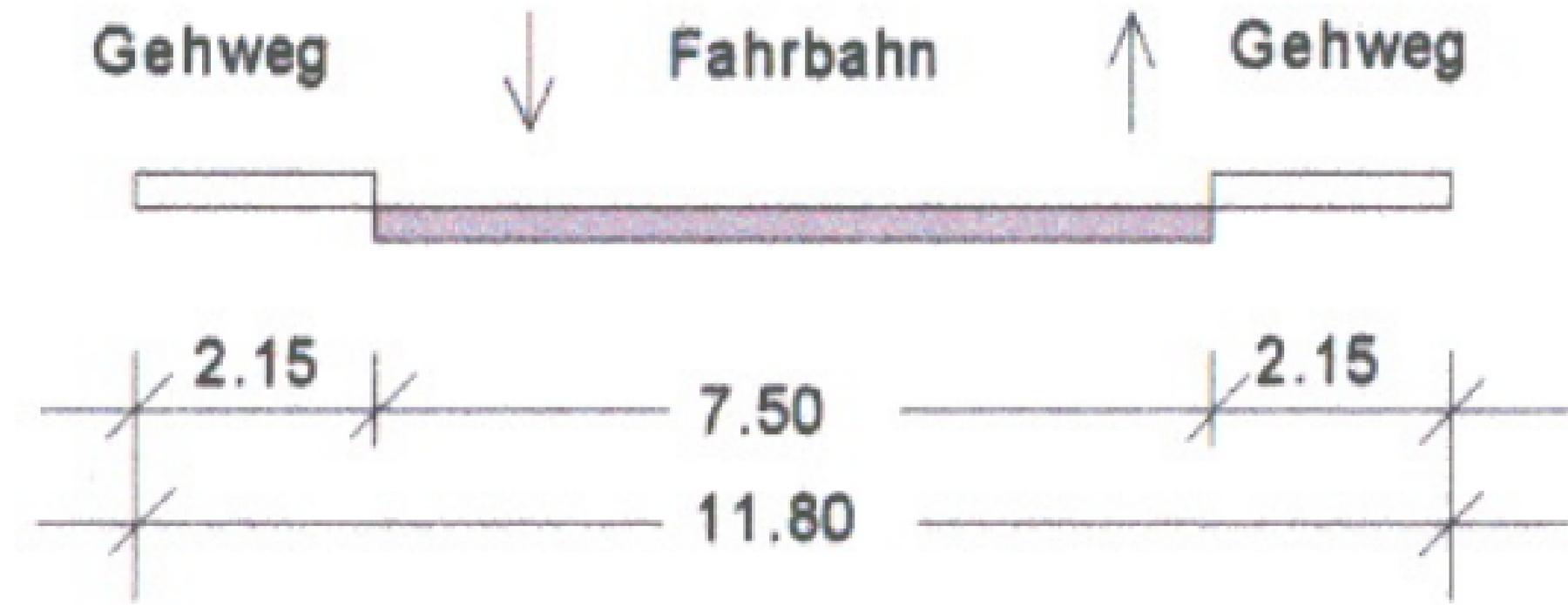
Schnitt B - B



Schnitt C - C



Schnitt D - D



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 31.10.1994.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am 09.11.1994 erfolgt

Bad Oldesloe, den

13. Juli 2006

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister



(von Bary)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 01.03.2001 bis 15.03.2001 durchgeführt worden.

Bad Oldesloe, den

13. Juli 2006

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister



(von Bary)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.02.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Oldesloe, den

13. Juli 2006

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister



(von Bary)

4. Der Planungs- und Verkehrsausschuß hat am 19.09.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Oldesloe, den

13. Juli 2006

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister



(von Bary)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.10.2001 bis 19.11.2001 , jeweils von montags - donnerstag von 8.30 bis 16.00 Uhr und freitags von 8.30 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 10.10.2001 im Stormarner Tageblatt, in den Lübecker Nachrichten und im Markt ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Oldesloe, den

13. Juli 2006

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister



(von Bary)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.5) geändert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.06.2004 bis 26.07.2004 jeweils von montags - donnerstags von 8.30 bis 16.00 Uhr und freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.06.2004 im Stormarner Tageblatt, in den Lübecker Nachrichten und im Markt ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Oldesloe, den

13. Juli 2006

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister



(von Bary)

7. Der Entwurf der Bebauungsplan wurde nach der 2. öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB durchgeführt.

Bad Oldesloe, den

13. Juli 2006

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister



(von Bary)

8. Der Entwurf der Bebauungsplan wurde nach der 1. eingeschränkten Beteiligung geändert. Es wurde eine 2. eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB durchgeführt.

Bad Oldesloe, den

13. Juli 2006

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister



(von Bary)

9. Der katastermäßige Bestand am 12.06.2006 sowie die geometrische Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurde richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den

13. JULI 2006



(von Bary)

10. Das Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.06.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bad Oldesloe, den

13. Juli 2006

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister



(von Bary)

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.06.2006 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26.06.2006 gebilligt.

Bad Oldesloe, den

13. Juli 2006

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister



(von Bary)

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

Bad Oldesloe, den

13. Juli 2006

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister



(von Bary)

13. 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 zu erhalten erteilt, sind am ... 19. JULI 2006 ... ortsüblich bekanntgemacht 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 ... 20. JULI 2006 ... in Kraft getreten.

Bad Oldesloe, den

25. Juli 2006

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister



(von Bary)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S 2141) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 26.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan

Nr. 37 - 2. Neufassung für das Gebiet:

Sandkamp Nr. 2 - 16 (gerade Nummern), Rögen, Hamburger Straße Nr. 209 - 239 + 243 (ungerade Nummern) und Blumendorf Nr. 8 - 10 (fortlaufend)

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: