

Satzung der Stadt Bad Oldesloe

über den Bebauungsplan Nr. 38 - 2. Neufassung

für das Gebiet: Lily-Braun-Straße Nr. 2 - 22 (gerade Nummern), Hermann-Bössow-Straße Nr. 1 - 21 (ungerade Nummern) und Nr. 2 - 22 (gerade Nummern).
Vorher: Industriestraße Nr. 38 – 51 und Nr. 55 – 74.

und über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 38 (Erstfassung)

für das Gebiet: Hermann-Bössow-Straße und Am Tegel Nr. 32

sowie über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 38 – (1.) Neufassung, Teilbereich A

für das Gebiet: Lily-Braun-Straße Nr. 2 - 22 (gerade Nummern)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 26.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 - 2. Neufassung für das Gebiet: Lily-Braun-Straße Nr. 2 - 22 (gerade Nummern) Hermann-Bössow-Straße Nr. 1 - 21 (ungerade Nummern) und Nr. 2 - 22 (gerade Nummern), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten sind folgende nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsarten **nicht** zulässig:

Schank- und Speisewirtschaften soweit sie nicht überwiegend der Versorgung des Gebietes dienen, Beherbergungsbetriebe sowie Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe, die ihre Waren an Endverbraucher veräußern. Der Ausschluss betrifft das Warenangebot, das aus hoch innenstadtrelevanten Sortimenten der **Kategorie 1** und aus bedingt innenstadtrelevanten Sortimenten der **Kategorie 2** besteht.

Sortimentstabelle auf Seite 2 der Satzung.

Hoch innenstadtrelevante Sortimente	Bedingt innenstadtrelevante Sortimente	Nicht innenstadtrelevante Sortimente
Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3
Bekleidung (außer Arbeitskleidung und -schuhe) Schuhe/Lederwaren Uhren/Schmuck Foto/Optik Nahrungsmittel und Genussmittel Drogerie-/Parfümartikel Pharmaartikel Antiquitäten/Kunst Spielwaren/ Bastel- und Hobbyartikel Schreibwaren, Büroartikel und Bücher Musikinstrumente	Elektrische Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik Büro-/Informationstechnik Sport/Camping/Fahrräder Lampen/Leuchten Haushaltsartikel/ Heimtextilien Baby- und Kleinkinderartikel Kleintierbedarf	Möbel Bau- und Gartenbedarf Bodenbeläge/Tapeten Arbeitsbekleidung und -schuhe Kraftfahrzeuge aller Art und Kfz-Zubehör Brennstoffe Großtierbedarf

Zusammengefasste Sortimente gelten als 1 Sortiment

Ausnahmen vom Ausschluss der Einzel- und sonstigen Handelsbetriebe mit bedingt innenstadtrelevanten Sortimenten der **Kategorie 2** 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 max. 250 m² und weniger als 25 % der Geschossfläche beträgt, die unmittelbar von den vorgenannten Betriebsflächen gebildet wird. (§1 Abs. 5 in Verb. mit § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Sonstige Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe

1.2a) SO-Gebiete

Im sonstigen Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (SO) sind nur großflächige Handelsbetriebe und Verbrauchermärkte mit einer Mindestgeschossfläche von 800 qm zulässig.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die die zulässigen Emissionen der Gewerbebetriebe im angrenzenden Gewerbegebiet nicht übersteigen.
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2b) SO e 1 – Gebiete

Im sonstigen Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit eingeschränkter Nutzung (SO e1) sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit einem Warenangebot für Endverbraucher zulässig, das aus nicht innenstadtrelevanten Sortimenten der **Kategorie 3** und bedingt innenstadtrelevanten Sortimenten der **Kategorie 2** besteht. (siehe Tabelle unter Ziffer 1.1).

Die Handelsbetriebe dürfen eine sortimentsabhängige Geschossflächengröße nicht unterschreiten. Die sortimentsabhängige Geschossflächengröße beträgt für das Sortiment „Elektrische Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, Büro- und Informationstechnik“ der Kategorie 2 mindestens **1200 m²**-. Für alle anderen Sortimente der Kategorie 2 und der Kategorie 3 beträgt die Geschossfläche jeweils mindestens **800 m²** .

Auf den Flurstücken 62/74 und 62/75 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel am Tage 60 dB(A) und in der Nacht 45 dB(A) pro qm nicht übersteigt. In den übrigen Bereichen gilt Ziffer 1.2 a) 2. Absatz.

1.2c) Ausnahmen

Ausnahmsweise können in allen Sondergebieten nach den Ziffern 1.2 a) und 1.2 b) in den Obergeschossen Anlagen für Freizeit- und Schulungseinrichtungen (wie Fitness, Sport, Tanzschulen, Bowling- und Kegelbahnen) mit unselbständiger Gastronomie zugelassen, wenn die Nutzfläche nicht unter 200 m² beträgt. In Ergänzung zu den Handelsbetrieben können im baulichen Verbund, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

(§ 11 Abs. 2 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 - die nicht mehr als 30 % der gesamt bebauten Flächen betragen dürfen - ausnahmsweise Überschreitungen bis zu 4,00 m zugelassen werden.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB)

3. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Geschossflächenzahl kann ausnahmsweise erhöht werden:

- a) bei Fassadenbegrünung, die mindestens 60 % der Außenfläche aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück abdeckt, um 0,1
- b) bei Dachbegrünung, 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

Auf den Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen nicht zulässig. Stellplätze sind nur zulässig, wenn sie in eine gärtnerische Gestaltung eingebunden sind und für drei Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 10 cm gepflanzt wird. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Flächen sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO 1994 gärtnerisch zu gestalten und dürfen nur von Zu- und Abfahrten unterbrochen werden. Die Zu- und Abfahrten dürfen jeweils eine Breite von 3,5 m oder zusammengenommen bei nur einer Grundstücksanbindung 7,0 m nicht überschreiten.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

6. Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen und ihre Nutzung

Auf den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) sind bauliche Anlagen aller Art und Bepflanzungen mit einer Höhe von über 70 cm unzulässig. Die sonstige Nutzung erfolgt entsprechend Ziffer 5.
(Überbaubare Grundstücksflächen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

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

8. Flächen mit Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

a) 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 für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Unterrichtsräumen	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß in dB in Büroräumen u.ä.
III	35 dB (A)	-
IV	40 dB (A)	35 dB (A)
V	45 dB (A)	40 dB (A)

Bei Gebäudeseiten, die von der Bundesstraße 208 abgewandt liegen, gelten jeweils um 5 dB 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 einen hinreichenden Schallschutz gewähren. Werden Fenster von Schlafräumen in Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind für diese entsprechende schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen.

b) Innerhalb der auf den Grünflächen gekennzeichneten Flächen zur Minderung von schädlichen Umwelteinflüssen ist ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand mit den in der Planzeichnung angegebenen Mindesthöhen zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9. 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 sind mindestens zu 40 % mit standortgerechten Bäumen (Stammdurchmesser mind. 10 cm in 1 m Höhe) und mindestens zu 40 % mit hochwachsenden, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die auf den mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Flächen bestehenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sowie Gewässer sind dauernd zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen und Pflanzlücken zu ergänzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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