

## S a t z u n g

der Stadt Bad Oldesloe  
über den Bebauungsplan Nr. 39

Gebiet: Turmstraße Nr. 17 - 49,  
Stoltenrieden Nr. 1 - 23 und 18 - 24  
Pölitzer Weg Nr. 8 + 10

### Teil B - Text

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) und des § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10. April 1969 (GVOBl. Schl.-H. S. 59) in Verbindung mit § 1 der Ersten Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 9. Dezember 1960 (GVOBl. Schl.-H. S. 198) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 19.5.1980 u. 22.2.82 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet Turmstraße Nr. 17 - 49, Stoltenrieden Nr. 1 - 23 und 18 - 24 und Pölitzer Weg Nr. 8 + 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

#### 1. Baugebiete mit eingeschränkter Nutzung

§ 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO

Im Mischgebiet mit eingeschränkter Nutzung (e 1) sind Wohnungen nur für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO

Im Mischgebiet mit eingeschränkter Nutzung (e 2) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Eigenschaften sich auf ihre Umgebung nicht störend auswirken. Der immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel von tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) pro qm Grundstücksfläche darf nicht überschritten werden. Der Spitzenschallpegel darf am Tage 85 dB (A) und in der Nacht 60 dB (A) nicht überschreiten. Luftverunreinigungen durch Rauch, Ruß, Aerosole, Staub, Gas, Dämpfe und Geruchsstoffe sind über das übliche Maß eines Wohngebietes nicht zulässig.

§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Im Gewerbegebiet darf der immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB (A) und nachts 50 dB (A) pro qm Grundstücksfläche nicht überschritten werden. Der Spitzenschallpegel darf am Tage 90 dB (A) und in der Nacht 75 dB (A) nicht überschreiten.

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind selbständige, von den Betrieben unabhängige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 17 Abs. 5 BauNVO

In der abweichenden Bauweise a 1 kann die Grundflächenzahl im Einzelfall auf 0,5 erhöht werden, wenn die sonstigen Be-

dingungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO erfüllt werden. (1-geschossig, mit fremder Sicht entzogener Gartenhof- oder Atriumbebauung, GFZ 0,6).

§ 21a Abs. 5 BauNVO

Die zulässige Geschosßfläche kann um die Flächen notwendiger, unter der Geländeoberfläche hergestellter Garagen erhöht werden.

3. Bauweise

§ 22 Abs. 1 BauNVO

In der abweichenden Bauweise a 1 sind die Gebäude als Gartenhof- oder Atriumhäuser mit fremder Sicht entzogenem Gartenhof und Grenzbebauung an mindestens 2 Seiten zu errichten. Eine einseitige Grenzbebauung ist zulässig, wenn es sich bei dem zu bebauenden Grundstück um ein End- bzw. Eckgrundstück handelt.

In der abweichenden Bauweise a 2 gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, es sind jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 Abs. 3 BauNVO

Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über Baugrenzen für Umbauten und Instandsetzungen in dem Umfang zugelassen werden, wie ein bestehendes Gebäude eine Baugrenze überschreitet.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 Abs. 5 BauNVO

Im Wohngebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Stellplätze auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen sind Sichtschutzwände bis zu einer Länge von 6 m und einer Höhe von 2 m sowie Pergolen und Stützmauern.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und Einfriedigungen über 70 cm Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, nicht zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG

Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig; ausgenommen sind hier Terrasseneinbauten in einer Tiefe bis 5 m sowie für Stellplätze und Garageneinfahrten. Weitere Ausnahmen können von der Unteren Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden. Garagen, die mit einer Sohle unter dem natürlichen Geländeniveau erstellt werden, sind entsprechend des natürlichen Geländeverlaufs anzuschütten.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnisse der Anlieger und der Erschließungsträger, die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zu den bezeichneten Zwecken (G = Gehrechte, F = Fahrrechte, L = Leitungsrechte) zu beanspruchen. Das im Gewerbegebiet festgesetzte Gehrecht gilt auch für die Allgemeinheit.

9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen  
 (Garagen, Stellplätze, Müllsammelanlagen, Spielplätze, Freizeiteinrichtungen und Hebeanlagen)

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG

Die Nutzungsberechtigung und Unterhaltungsverpflichtung für die Gemeinschaftsanlagen gilt für die in der Planzeichnung bezeichneten Hausgruppen.

Auf den Flächen für Garagen können wahlweise Garagen oder Stellplätze errichtet werden, jedoch für eine Zeile entweder nur Garagen oder nur Stellplätze.

Auf den Flächen für Spielplätze sind Kleinkinderspielplätze anzulegen. Sonstige Freizeiteinrichtungen sind zulässig.

Der Bepflanzungscharakter im Sinne der Ziffer 11 darf insgesamt jedoch nicht beeinträchtigt werden.

10. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen zum Schutz gegen äußere Umwelteinwirkungen

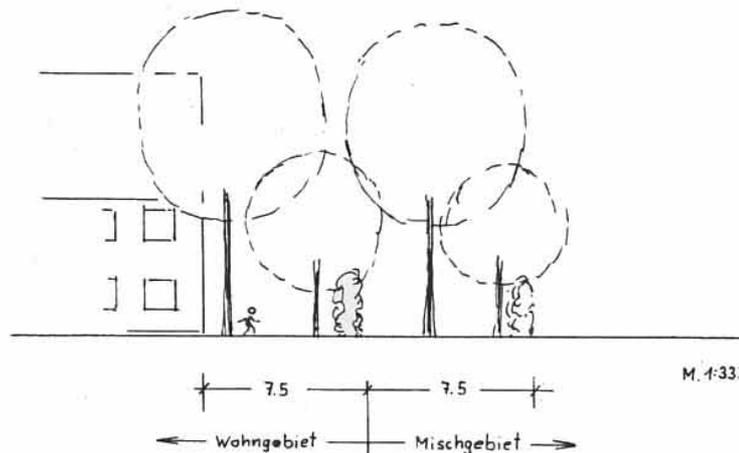
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG

In den Gebieten der Gruppen A - I sind für Aufenthaltsräume schalldämmende Fenster mit einem Mindestdämmmaß von 30 dB(A) vorzusehen. An den Nordwestseiten sind Fenster für Wohn- und Schlafräume unzulässig, Fenster für sonstige Aufenthaltsräume sind mit einem Mindestdämmmaß von 40 dB(A) vorzusehen.

11. Flächen mit Pflanzgeboten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

Die Flächen mit Pflanzgeboten zwischen Misch- und Wohngebiet sind mit Büschen und Bäumen mit zum Wohngebiet steigender Bewuchshöhe gemäß Schemaskizze zu bepflanzen.



Die Flächen mit Pflanzgeboten im Bereich der Gemeinschaftsgaragen/ Stellplätzen sind in dichter Folge mit Bäumen, Büschen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die Garagendächer der Hausgruppen B - D sind an den dem Stoltenrieden und den privaten Gehwegen zugewandten Seiten mit Büschen in einer Breite von mindestens 2 m zu bepflanzen und zu unterhalten.

12. Gestaltung  
§ 9 Abs. 4 BBauG

Es werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Dächer:

A l l g e m e i n :

Die Dächer der Zeilen a - f sind je Zeile einheitlich in Form, Neigung und Farbe auszuführen.

- a) Gruppe A: Geneigtes Dach 20 - 30°. Die Dächer von Vorbauten oder Gebäudeschenkeln sind an die Hauptkörper anzuschleppen. Die Traufhöhe darf bei 2-geschossigen Gebäuden im Mittel 6 m und bei 1-geschossigen Gebäuden im Mittel 3,80 m, gemessen vom natürlichen Geländeniveau, nicht überschreiten.
- b) Gruppe B  
bis G: Satteldach mit einer Neigung von 20 - 30°, Giebel zum Stoltenrieden.  
Traufhöhe max. 6 m, gemessen vom natürlichen Geländeniveau.
- c) Gruppe H  
bis I: Satteldach mit einer Neigung von 20 - 30°, Giebel zum Stoltenrieden.  
Die Dächer von Vorbauten und Gebäudeschenkeln sind an die Hauptkörper anzuschleppen.
- d) Gruppe K: Wie a).
- e) Gruppe L: Geneigtes Dach 20 - 30°. Die Traufhöhe darf im Mittel 3,80m, gemessen vom natürlichen Geländeniveau, nicht überschreiten.
- f) Gruppe M  
bis P: Wie b).

g) Turmstraße Nr. 27 - 49: Für Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser  
Satteldach 30 - 50° Neigung, Gebäude in Straßen-  
randbebauung: Traufe zur Straße.

Turmstraße Nr. 18 - 36: Sattel- oder Walmdach, 30 - 50°  
Neigung

#### Außenwände:

Die Fassaden innerhalb der Hausgruppen A, B bis D, E bis G, H und I, K, L und M bis P sind einschl. der Türen und Fenster in gleichem Material und gleicher Farbe zu erstellen. Verschiedene Materialien sind in regelmäßiger Wiederholung zulässig.

#### Garagen:

Garagen sind im Material der zugehörigen Hauptkörper zu errichten.

Einfriedigungen der Vorgärten sind in einer geschlossenen Hausgruppe einheitlich zu gestalten und dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

#### Sichtschutzwände:

Sichtschutzwände sind im Material des Baukörpers oder in Holz zu errichten.

#### Höhenbeschränkung:

Im Gewerbegebiet mit einer höchstzulässigen 6-geschossigen Bauweise dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 22 m nicht überschreiten. Im Gewerbegebiet mit einer höchstzulässigen 3-geschossigen Bauweise dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 12 m nicht überschreiten. Ausnahmen können gem. § 31 (1) BBauG zugelassen werden, wenn bauliche Anlagen von einem fiktiven Pyramidenkörper mit der Grundfläche von 40/40 m und einer Höhe von 75 m überdeckt werden.

Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan wurde in Teilabschnitten genehmigt. Von der Genehmigung ausgeschlossen wurde der Bereich der Hausgruppen A bis E einschließlich des sich anschließenden Mischgebietes e<sub>2</sub>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in Erfüllung der Genehmigungsaufgaben um den Bereich nordwestlich der Turmstraße erweitert. Soweit zu den einzelnen Verfahrensschritten Daten in Klammern aufgeführt sind, beziehen sich diese allein auf den ergänzten Teilbereich und mit Ausnahme des Aufstellungsbeschlusses auf den von der Genehmigung ausgeschlossenen Teilbereich.

Entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10.10.1979 (23.2.1981).

Bad Oldesloe, 22.7.1981



STADT BAD OLDESLOE  
Der Bürgermeister

**gez. Baethge**

(Baethge)

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.4.1979 (12.3.1981) bis zum 23.5.1979 (13.4.1981) nach vorheriger am 18.4.1979 (4.3.1981) abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, während der Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Bad Oldesloe, 22.7.1981



STADT BAD OLDESLOE  
Der Bürgermeister

**gez. Baethge**

(Baethge)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.5.1980 (22.2.1982) von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19.5.1980 (22.2.1982) gebilligt.

Bad Oldesloe, 22.7.1981



STADT BAD OLDESLOE  
Der Bürgermeister

**gez. Baethge**

(Baethge)

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach § 11 BBauG mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 13.11.1980 (.29.3.1982 Az.: IV 810 c - 512.113 - 62.4/39) mit Auflagen erteilt.

Bad Oldesloe, ..22. 7. 1981.....



STADT BAD OLDESLOE  
Der Bürgermeister

**gez. Baethge**  
.....

(Baethge)

Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 23. 2.1981 (.7.6.1982) erfüllt.

Die Auflagenerfüllung wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 12.8.1982 Az.: IV.810c-512.113-62.4 bestätigt.  
(39)

Bad Oldesloe, ..16. 9. 1982..



STADT BAD OLDESLOE  
Der Bürgermeister

**gez. Baethge**  
.....

(Baethge)

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

Bad Oldesloe, ..16. 9. 1982.....



STADT BAD OLDESLOE  
Der Bürgermeister

**gez. Baethge**  
.....

(Baethge)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist am .23.9.1982 mit der bewirkten Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes und der Zeit der Auslegung rechtsverbindlich geworden und liegt zusammen mit seiner Begründung auf Dauer öffentlich aus.

Bad Oldesloe, 23. 9. 1982.....



STADT BAD OLDESLOE  
Der Bürgermeister

**gez. Baethge**  
.....

(Baethge)