

# **Satzung der Stadt Bad Oldesloe**

## **zum Bebauungsplan Nr. 45**

**Gebiet :** Rümpeler Weg Nr. 19a - 53 ( ungerade Nummern ),  
Ahornkamp Nr. 1 - 15 ( ungerade Nummern ) und  
Ahornkamp Nr. 2 - 24 ( gerade Nummern ),  
Birkenkamp Nr. 6 - 38 ( gerade Nummern ),  
Lindenkamp Nr. 2 - 12 ( gerade Nummern ).

### **Teil B - Text**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 ( BGBl.I S 2141 ) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 17. Mai 1994 ( GVOBL. SCHL.- H. S 321 ) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom .22.02.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 für das

**Gebiet :** Rümpeler Weg Nr. 19a - 53 ( ungerade Nummern )  
Ahornkamp Nr. 1 - 15 ( ungerade Nummern ) und  
Ahornkamp Nr. 2 - 24 ( gerade Nummern ),  
Birkenkamp Nr. 6 - 38 ( gerade Nummern )  
Lindenkamp Nr. 2 - 12 ( gerade Nummern )

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

### **1 Art der baulichen Nutzung**

§ 1 Abs. 5 BauNVO

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ( WA ) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

§ 14 Abs. 1 BauNVO

Im Plangebiet sind Nebenanlagen nur bis zu einer Gesamtsumme von 20 m<sup>3</sup> Umbauter Raum je Grundstück zulässig.  
Nebenanlagen sind auf den festgesetzten privaten Grünflächen unzulässig.

## **2. Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 23 Abs. 5 BauNVO

Zwischen der Bauflucht, die von dem das Straßenbild prägenden Baukörpern gebildet wird und der Straßenbegrenzungslinie sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

Ausnahmen können gestattet werden

- a) für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO
- b) für bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung in Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können, wenn die Bauflucht mehr als 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück liegt und die geplanten baulichen Anlagen einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- c) für Windfänge und Erker, wenn sie eine Tiefe von 2,00 m und eine Fläche von 6,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Von dieser Vorschrift werden Stellplätze, Terrassen, Stützmauern, Einfriedungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO nicht berührt.

## **3. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur für Terrassen bis zu 1m Höhe/Tiefe und 20 m<sup>2</sup> Fläche zulässig.

Weitere Ausnahmen können von der Unteren Bauaufsichtsbehörde soweit zugelassen werden, wie sie zur Erschließung der Gebäude und deren Einfügung in das Gelände notwendig sind.

## **4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnisse der Anlieger und der Erschließungsträger, die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zu dem jeweils bezeichneten Zweck ( G = Gehrecht, F = Fahrrecht, L = Leitungsrecht ) zu nutzen.

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Bepflanzungen ( einschl. des Wurzelwerkes ) über 1,50 m Höhe und von baulichen Anlagen ( ausgenommen Einfriedungen ) freizuhalten.

Ausnahmsweise kann die Lage der zu belastenden Flächen so verschoben werden, daß nur ein Grundstück belastet wird.

## 5. Gestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 82 LBO

Es gelten folgende gestalterische Festsetzungen :

a ) Trauf- und Firsthöhen

Die in eingeschossiger Bauweise festgesetzten Gebäude dürfen die Traufhöhen von 3,00 m und die Firsthöhe von 9,00 m über dem natürlichen Geländeniveau nicht überschreiten.

b ) Dächer

Es sind nur im Winkel von 28 - 45 Grad geneigte, pfannengedeckte Dächer zulässig. Hiervon ausgenommen sind begrünte Dächer, Solarhäuser, Nebengebäude und Garagen.

c ) Garagen

Garagen sind im Material des Hauptbaukörpers auszuführen.

## 6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1 a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a ) Zuwegungen

Die neuzuschaffenden Zufahrten sind regenwasserdurchlässig mit Pflastersteinen aus Naturstein oder Beton mit gebrochenen Kanten zu befestigen. Das Pflaster ist breitfugig zu verlegen.

b ) Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden müssen mit einem Gründach versehen werden.

c ) Oberflächenentwässerung

Eine Befreiung vom Anschluß- und/oder Benutzerzwang kann nach § 5 der Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung erteilt werden, wenn nicht das gesammelte Fortleiten erforderlich ist und eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung bzw. Verwendung ( Brauchwasseranlage ) des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB

Mindestens zwei Grenzen eines neuen Grundstückes sind mit landschaftsgerechten und heimischen Gehölzen in Abständen von 80 - 100 cm auf einer Breite von 1,50 m zu bepflanzen und zu unterhalten.

( Heimische Knick- und Buschgehölze sind zum Beispiel : Hasel, Schlehdorn, Hainbuche, Brombeere, Hundsrose, Weißdorn, Weide, Vogelbeere usw.)

# ZEICHENERKLÄRUNG

| PLANZEICHEN                                 | ERLÄUTERUNGEN  | RECHTSGRUNDLAGE  |
|---|--|--|
| <b>I. FESTSETZUNGEN</b>                     |  |  |
|   | Reine Wohngebiete  | § 3 BauNVO   |
|   | Allgemeine Wohngebiete   | § 4 BauNVO   |
| 0.30  | Grundflächenzahl ( z.B. 0.30 )   | § 16 Abs. 2 BauNVO   |
| I   | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze ( z.B. I )   | § 16 Abs. 2 BauNVO   |
|   | Einzel- und Doppelhäuser zulässig  | § 22 Abs. 4 BauNVO   |
|   | Baugrenze  | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB   |
|   | VERKEHRSFLÄCHEN:   | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  |
|   | Straßenverkehrsflächen   |  |
|   | Straßenbegrenzungslinie  |  |
|   | Fußgängerbereich   |  |
|   | GRÜNFLÄCHEN:   | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  |
|   | Grünflächen  |  |
|   | Parkanlage ( PRIVATE GRÜNFLÄCHE )  |  |
|   | Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. | § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  |
|   | Anpflanzen: Bäume  |  |
|   | Sträucher  |  |
|   | Alternativ: Sträucher  | JE NACH GRENZFESTSETZUNG KÖNNEN DIE "STRÄUCHER" AUF DIE NEUE GRENZE VERSCHOBEN WERDEN. |
|   | Erhaltung: Bäume   |  |
|   | Stellplätze  | § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB  |
|   | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  |
|   | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  | § 9 Abs. 7 BauGB   |
|   | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  | § 16 Abs. 5 BauNVO   |
| <b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b> |  |  |
| $\frac{5}{13}$                              | Flurstücksnummer   |  |
|   | Bestehende Flurstücksgrenze  |  |
|   | Künftig entfallende Flurstücksgrenze   |  |
|   | In Aussicht genommene Flurstücksgrenze   |  |
|   | Bestehende Wohn- und Nebengebäude  |  |
|   | Künftig entfallende Nebengebäude   |  |
| 41  | Hausnummer   |  |
|   | Höhenlinie mit Höhenzahl   |  |
|   | Böschung   |  |

# Verfahrensvermerke :

## Für den Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Oldesloe

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom ....**24.06.1974**.....  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am ... - - - - - erfolgt.

Bad Oldesloe, den ..20.09.2000....



Stadt Bad Oldesloe  
Der Bürgermeister

*Wrieden*  
( Dr. Wrieden )

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom ..**30.06.1994**.. bis ..**14.07.1994**...durchgeführt worden.

Bad Oldesloe, den... 20.09.2000....



Stadt Bad Oldesloe  
Der Bürgermeister

*Wrieden*  
( Dr. Wrieden )

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom..**25.06.1998** ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Oldesloe, den ...20.09.2000...



Stadt Bad Oldesloe  
Der Bürgermeister

*Wrieden*  
( Dr. Wrieden )

4. Der Planungs- und Verkehrsausschuß hat am **16.09.1998** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Oldesloe, den ..20.09.2000



Stadt Bad Oldesloe  
Der Bürgermeister

*Wrieden*  
( Dr. Wrieden )

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **22.10.1998** bis **..20.11.1998...**, 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 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am **..14.10.1998..** im Stormarner Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Oldesloe, den 20.09.2000



Stadt Bad Oldesloe  
Der Bürgermeister

*(Handwritten signature)*  
( Dr. Wrieden )

6. Der katastermäßige Bestand am **..24.08.2000.** sowie die geometrische Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den Sept.2000 ...

Leiterin des Katasteramtes  
Gez. Weber  
Oberreg. Vermessungsrätin

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **..22.02.1999..** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Oldesloe, den 20.09.2000



Stadt Bad Oldesloe  
Der Bürgermeister

*(Handwritten signature)*  
( Dr. Wrieden )

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ), wurde am **..22.02.1999..** von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom **..22.02.1999** gebilligt.

Bad Oldesloe, den 20.09.2000.



Stadt Bad Oldesloe  
Der Bürgermeister

*(Handwritten signature)*  
( Dr. Wrieden )

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

Bad Oldesloe, den 20.09.2000..



Stadt Bad Oldesloe  
Der Bürgermeister

*Wrieden*  
( Dr. Wrieden )

10. 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 die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 1.8. OKT. 2000 .....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 das Erlöschen dieser Ansprüche ( § 44 BauGB ) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 1.9. OKT. 2000 in Kraft getreten.

Bad Oldesloe, den 06. Nov. 2000 .....



Stadt Bad Oldesloe  
Der Bürgermeister

*Wrieden*  
( Dr. Wrieden )