

TEIL B - TEXT -

1. FESTSETZUNGEN ÜBER ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 82 LBO)

1.1 FASSADEN

Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie Sonnenreflektionsverglasungen sind nichtzulässig.

1.2 EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinien der Straße A, B, C) und der parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenfläche zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur in einem Mindestabstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dieses gilt entsprechend für sonstige Sondergebiete.

1.3 EINFARTEN

Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Parkplatz=P) und Straßenbegleitgrün dürfen gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise für Grundstückzufahrten unterbrochen werden. Es wird festgesetzt, daß die Grundstückszufahrten eine Breite von 6,00 m nicht überschreiten dürfen.

2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und 2 BauGB)

2.1 Die festgesetzte Geschosflächenzahl kann ausnahmsweise erhöht werden:

- bei Fassadenbegrünung, die mindestens 60% der Außenfläche (Fassaden) abdeckt, um 0,1,
 - bei Dachbegrünung um 0,2, wenn mindestens 60% der überbauten Fläche im Dachbereich begrünt werden.
- (§ 31 (1) BauGB)

2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 11,00 m, in einem Teilbereich mit 8,00 m, über Straßenkronen der inneren Erschließungsstraße A, B, bzw. C vor dem entsprechenden Gebäude festgesetzt. (§ 18 (1) BauNVO)

Bei den festgesetzten maximalen Firsthöhen (über Höhe Fahrbahn) können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit Produktions- bzw. Lagertechnik des einzelnen Betriebes dieses erforderlich machen. Für diese Ausnahme dürfen die maximal festgesetzten Firsthöhen bei zulässiger Höhe von 11,00 m um 4,00 m, bei zulässiger Höhe von 8,00 m um 3,00 m überschritten werden, soweit es sich um einen untergeordneten Teil der Bebauung handelt. (§ 31 (1) BauGB)

2.3 _____

2.4 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig. (§ 22 (4) BauNVO)

2.5 Zur Förderung des produzierenden Gewerbes innerhalb des Bereiches des Gewerbegebietes und im Interesse einer zentrumsnahen Versorgung der Bevölkerung der Stadt wird nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe, die ihre Waren an Endverbraucher veräußern, ausgeschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes, des Handels mit Bau- und Brennstoffen, Gartenbaubetriebe sowie des Versandhandels.

2.6 Innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" festgesetzten Sichtflächen(S)ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie Bepflanzungen und Einfriedigungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)

2.7 _____

2.8 Innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie der Straßen "A," "B" und "C" und straßenseitiger Baugrenze ist die Herstellung befestigter Flächen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen) mit Ausnahme von Grundstückszufahrten unzulässig. (§ 12 (6) BauNVO sowie § 14 (1) BauNVO)

2.9 Im "Sondergebiet - Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe" dürfen die Handelsbetriebe eine Geschosfläche von 1.200m² nicht überschreiten. Werden zwei oder mehrere Sortimente angeboten, darf die Verkaufs- und Ausstellungsfläche je Sortiment 1.000m² nicht unterschreiten. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können zugelassen werden. Der Immissionsgrad darf den zulässigen Immissionsgrad der benachbarten Gewerbegebiete nicht überschreiten. (§ 11 (3) 2+3 BauNVO)

2.10 Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Sondergebietes (SO₁) sind ausschließlich Gartenmarkt; Baumarkt; Freizeit-, Hobby und Campingmarkt (ohne Spielwaren, Textilien, Fotoartikel, Schuhe und Unterhaltungselektronik); Möbelmarkt; Büroeinrichtung und -handel und Auto-, Motorrad- und Wohnmobilhandel sowie Nahrung und Genußmittel zulässig. (§ 11 (3) BauNVO)

2.11 Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Sondergebietes (SO₂) sind ausschließlich Gartenmarkt; Baumarkt; Freizeit-, Hobby- und Campingmarkt (ohne Spielwaren, Textilien, Fotoartikel, Schuhe und Unterhaltungselektronik); Möbelmarkt; Büroeinrichtung und -handel und Auto-, Motorrad- und Wohnmobilhandel zulässig. (§ 11 (3) BauNVO)

2.12 Ausnahmsweise werden in den Obergeschossen für die festgesetzten SO₁- und SO₂-Gebiete untergeordnete Anlagen für Freizeit- und Schulungseinrichtungen (wie Fitneß, Tanzschulen, Bowling- und Kegelbahnen) mit unselbstständiger Gastronomie zugelassen, wenn die Nutzfläche nicht unter 200m² beträgt. (§ 11 (3) BauNVO i. V. mit § 31 (1) BauGB)

2.13 Für die festgesetzten SO₁- und SO₂-Gebiete gelten im übrigen die Festsetzungen gemäß Ziffer 2.9.

3. ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 (1) 20u. 25 BauGB)

- 3.1 Die Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der öffentlichen Straßenbegrenzung sind, mit Ausnahme von Ein- und Ausfahrten, gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb dieses Bereiches (Vorgarten) ist nach § 9 (1) 25a BauGB pro angefangene 15,00 m Grundstücksbreite (gemessene Länge des jeweiligen Abschnittes der Straßenbegrenzungslinie) ein hochstämmiger Laubbaum in den Arten Sandbirke, Stieleiche und Bergahorn mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Diese Anpflanzungen sind gem. § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind notwendige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen) zulässig.
- 3.2 Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzenreihe des Schleen-Hasel-Knicks zu bepflanzen. Bei 3,00 m breiten Festsetzungen sind entsprechende Knickanpflanzungen auf einen mindestens 0,60 m hohen Wall vorzunehmen.
- 3.3 Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nach § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten.
- 3.4 Die nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sind dauernd zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend Ziffer 3.2 dieses Textes zu ersetzen.
- 3.5 Für die mindestens 20,00 m breiten Streifen parallel zur Waldgrenze im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Sukzessionsflächen), die an den festgesetzten Wald im Westen, Süden und Osten angrenzen, wird im Rahmen der gleichzeitigen Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt, daß in einem Abstand von 3 bis 5 Jahren nur eine Mahd durchzuführen ist.
- 3.6 Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Ausnahmen können gem. § 31 (1) BauGB von der unteren Bauaufsichtsbehörde soweit zugelassen werden, wie sie zur Erschließung der Gebäude und deren Einfügung in das Gelände notwendig sind.
- 3.7 _____
- 3.8 Für beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder dürfen aus Gründen des Insektenschutzes nur monochromatische Niederdrucknatriumdampflampen oder vergleichbare Lampen verwendet werden. In die Grünzonen wirkende Leuchtanlagen sind nicht zulässig.

Aufgestellt am : 13.07.1990

Geändert am : 26.03.1991

(Stand) 24.05.1991

27.05.1991

09.09.1991

13.02.1992

24.07.1992

25.09.1992

18.02.1993

Lübeck, den

geändert gemäß Verfügung der Plangenehmigungsbehörde
vom 30.09.93 (Aktenzeichen IV 810a-512.113-62.4 (80))

Planverfasser

4. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

Innerhalb des Gewerbegebietes und der sonstigen Sondergebiete sind in einer Entfernung von 50,00 m, parallel zur Straßenmitte der B 208 gemessen, folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich

Raumart	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. R'_{w} , res. in dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	40 dB
Büroräume und ähnliches	35 dB

Für die von der Bundesstraße B 208 abgewandten Gebäudeseiten gelten bei der offenen Bauweise 5 dB geringere Anforderungen.

An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.

1 HINWEIS :

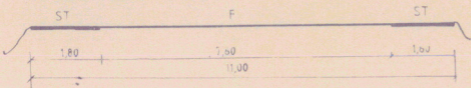
Für den Bereich des Bebauungsplanes gelten die Vorschriften
der Werbesatzung der Stadt Bad Oldesloe (E - Gebiete)

ZEICHENERKLÄRUNG

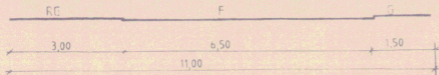
PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN		
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
	Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)	
	Grundflächenzahl / Geschößflächenzahl	
	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	
	Firsthöhe (11,00m über Straßenniveau)	
	Sonstiges Sondergebiet / eingeschränktes sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)	
	Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 (3) 2 BauNVO	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB
	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG	§ 9 (1) 10 BauGB
	von der Bebauung freizuhaltende Flächen	
	VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Flächen für das Parken von Fahrzeugen / Straßenbegleitgrün	
	Geh- und Radweg	
	VERSORGUNGSFLÄCHEN	§ 9 (1) 12 BauGB
	Elektrizität	
	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN	§ 9 (1) 13 BauGB
	Führung oberirdischer Versorgungsleitungen	
	FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG	§ 9 (1) 14 BauGB
	Regenrückhaltebecken / Abwasserpumpstation	
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB
	Parkanlage	
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	§ 9 (1) 18a BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	
	WALD	§ 9 (1) 18b BauGB
	Wald	
	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) 20 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Sukzessionsflächen	
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 (1) 21 BauGB
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (L)	
	FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZES	§ 9 (1) 24 BauGB
	Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutz)	
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 (1) 25a BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	DIE BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN	§ 9 (1) 25b BauGB
	Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern	
	Erhaltungsgebot für Einzelbäume	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 80 DER STADT BAD OLDESLOE	§ 9 (7) BauGB
	ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (UNTERSCHIEDLICHE HÖHENFESTSETZUNG)	§ 16 (5) BauNVO
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 (5) BauNVO
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
	Führung von Wanderwegen in öffentlichen Grünflächen	
	Höhenschichtfenlinien	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	künftig entfallende Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksbezeichnungen	
	Böschungen	
	künftig entfallende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Bad Oldesloe	
	Bemäßung	
	Sichtflächen	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN § 9 (6) BauGB	
	Waldschutzabstand (gem. § 3 LVO zum Schutz der Wälder, Moore und Heiden)	
	Begrenzung der Anbauverbotszone nach § 9 FStrG.	

STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 100

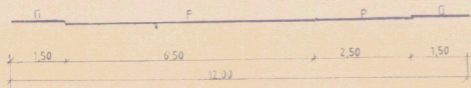
BUNDESSTRASSE "B 208"



STRASSE "A"



STRASSE "B" + "C"



SATZUNG DER STADT BAD OLDESLOE

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 80

GEBIET : "GEWERBEGEBIET SÜD-OST"
östlich der B 208 und
nördlich "Zur Düpenau"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Januar 1993 (BGBl. I S. 56) sowie nach § 81 der Landesbauordnung (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVBl. Sch.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 09.09.1991, X. und mit Genehmigung des Herrn Innenministers des Landes Schl.-H. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 80 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
x 29.03.1993 und 26.04.1993

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 05.02.1990. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am 07.03.1990 erfolgt.

Bad Oldesloe den 25.06.1993

LS
gez. Achterberg
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.09.91/29.03-26.04.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Oldesloe den 25.06.1993

LS
gez. Achterberg
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.08.-13.09.1990 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Bad Oldesloe den 25.06.1993

LS
gez. Achterberg
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.09.91/29.03-26.04.93 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 09.09.91/29.03.93 gebilligt.

Bad Oldesloe den 25.06.1993

LS
gez. Achterberg
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.10.90/09.10.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Oldesloe den 25.06.1993

LS
gez. Achterberg
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 25.06.1993 dem Innenminister des Landes Schl.-Holstein angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 30.09.1993 Az.: IV.810.a-512.113-62.4.150 erklärt, daß
- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Bad Oldesloe den 09.11.1993

LS
gez. Achterberg
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.05.90/11.05.-01.06.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Oldesloe den 25.06.1993

LS
gez. Achterberg
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.06.91/22.10.92 bis zum 12.07.91/23.11.92 während der Dienststunden 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 05.06.91+14.10.92 im Stormarer Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Oldesloe den 25.06.1993

LS
gez. Achterberg
Bürgermeister

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

Bad Oldesloe den 09.11.1993

LS
gez. Achterberg
Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01./02.12.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 03.12.1993 in Kraft getreten.

Bad Oldesloe den 03.12.1993

LS
gez. Achterberg
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 08.06.1993 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck den 08.06.93

gez. Kummer