

Stadt Bad Oldesloe

Kreis Stormarn

Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 86

Textteil B

1.) Art der baulichen Nutzung

1.1 Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der zulässigen Emissionspegel

In den mit Ge e1 bis Ge e6 bezeichneten Gewerbegebieten sowie in dem Sondergebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die folgenden maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel L_w " (bezogen auf 1 m² Grundstücksfläche) in der Nacht nicht überschreiten:

Fläche	Maximal zulässige Emissionen nachts L_w " (bezogen auf 1 m ² in d(B)A)	
	Einwirkungsbereich Rethwischfeld (Ortslage)	Sonstige Einwirkungsbereiche
Sondergebiet Baumarkt	45	50
Gewerbefläche Ge e1	45	55
Gewerbefläche Ge e2	50	50
Gewerbefläche Ge e3	50	60
Gewerbefläche Ge e4 und 5	50	55
Gewerbefläche Ge e6	60	60

Die Einhaltung der Immissionsprognosen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (vgl. Immissionsschutzrechtliche Untersuchung vom 06.07.2005, Ziffer 7.2).
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)

1.2 Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der gewerblichen Unterarten Im gesamten Gewerbegebiet sind nicht zulässig:

- a) Beherbergungsbetriebe sowie Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe, die ihre Waren an Endverbraucher veräußern. Der Ausschluss betrifft nicht den Versandhandel und das Warenangebot, das aus nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten besteht. Nicht-innenstadtrelevante Sortimente sind:
- Möbel
 - Bau- und Gartenbedarf
 - Bodenbeläge / Tapeten
 - Arbeitsbekleidung und -schuhe
 - Kraftfahrzeuge aller Art und Kfz-Zubehör
 - Brennstoffe aller Art

Ausnahmen vom Ausschluss der Einzel- oder sonstigen Handelsbetriebe 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 Verkaufsflächen maximal 250 qm und weniger als 25 % der Geschossflächen betragen, die unmittelbar aus den Betriebsflächen gebildet werden.

b) die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude). Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie im unmittelbaren betrieblichen und räumlichen Verbund zu einer sonstigen zulässigen gewerblichen Nutzung stehen.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

c) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke).
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.3 Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnungen

In dem von einer Nutzungsgrenze umrandeten Gewerbegebiet (Linie mit offenen und geschlossenen Punkten - 60 m-Abstandsbereich zur Hochspannungsleitung) sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 Abs. 6 Nr.1 in Verb. mit § 1 Abs. 8 BauNVO)

2) Sonstiges Sondergebiet

für den großflächigen Einzelhandel (Baumarkt und Gartencenter)

Im "sonstigen Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Baumarkt und Gartencenter" ist ausschließlich der Handel mit Warensortimenten zulässig, die den Hauptsortimenten "Baumarkt" und "Gartencenter" bzw. dessen Randsortimenten zuzurechnen sind. Die Gesamtverkaufsfläche einschließlich nicht überdachter Verkaufsflächen darf 9.000 qm nicht überschreiten. Randsortimente dürfen eine Fläche von 10 % der jeweiligen Hauptsortimente nicht überschreiten (zum Begriff der Randsortimente vgl. Begründung Ziffer 5). Ausnahmsweise kann der Angebotsumfang für die Randsortimente "Möbel" sowie "Bodenbeläge und Tapeten" ohne eigene Begleitsortimente dem Hauptsortiment gleichkommen.

Im funktionalen und räumlichen Verbund zu dem Einzelhandelsbetrieb dürfen ausnahmsweise Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO errichtet werden,

Der flächenbezogene Schalleistungspegel in der Nacht darf die in der Tabelle unter Ziffer 1 für das Sondergebiet genannten Emissionspegel nicht überschreiten. Für den Tagespegel ist das Sondergebiet den geltenden Kriterien für ein Gewerbegebiet gleich zu stellen.
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

3) Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe aller baulicher Anlagen darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe von 15 bzw. 11 m nicht überschreiten. Als Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe anzunehmen, wie sie sich nach dem Endausbau in einem Umkreis von 20 m innerhalb des Baugrundstückes zu der baulichen Anlage darstellt. Von den festgesetzten Bauhöhen können für betriebsnotwendige und in der Grundfläche untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise Überschreitungen bis zu 10 m in den Gebieten mit einer Höhenbeschränkung von 15 m und bis zu 5 m in den Gebieten mit einer Höhenbeschränkung von 11 m zugelassen werden.

Weiter können architektonische Gestaltungselemente die festgesetzten Bauhöhen ausnahmsweise um 2 m überschreiten, wenn die Überschreitung auf 20 % einer Gebäudelänge begrenzt bleibt.

Schornsteine, Antennenträger und andere vergleichbare Baukörper dürfen ausnahmsweise eine Höhe bis zu 35 m erreichen.

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

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 und Grundstücksanbindungen

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 (z.B. Stellplätze) nicht zulässig. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Flächen sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO gärtnerisch zu gestalten (vgl. auch Ziffer 9) 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. Ausnahmen bis zu 5 m bzw. bis zu 12 m Breite können bei Nachweis eines verkehrstechnischen Erfordernisses zugelassen werden.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

6) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die mit M1 bis M8 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden; Natur und Landschaft sind mit folgenden grünordnerischen Entwicklungszielen belegt:

M1: Die nachrichtlich als zu erhaltend gekennzeichneten Knicks sind nach den Vorschriften des Landesnaturschutzgesetzes auf Dauer zu sichern. Ersatzpflanzungen sind mit landschaftstypischen, standortgerechten Gehölzarten auszuführen und ebenfalls auf Dauer zu sichern.

M2: Die nachrichtlich als zu erhaltend gekennzeichneten Knicks sowie vorhandene Einzelbäume sind nach den Vorschriften des Landesnaturschutzgesetzes auf Dauer zu sichern. Im übrigen wie zu M1.

M3: Die festgesetzten Kleingewässer sind einschließlich der angrenzenden Vegetationsbestände als Pufferzonen dauerhaft zu erhalten.

M4: Entlang des als zu erhalten gekennzeichneten Knicks im Norden des Plangebietes ist ein 10 m breiter Streifen als Sichtschutz dicht mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (vgl. Artenauswahlliste im Anhang zum Grünordnungsplan) und dauerhaft zu sichern. Anderweitige Nutzungen sind unzulässig.

M5: Entlang des festgesetzten Gehölzstreifens ist östlich davon ein 10 m breiter Gehölzschutzstreifen als Gras- und Krautflur anzulegen und zu unterhalten (einschließlich des an der B 208 gelegenen Kleingewässers). Anderweitige Nutzungen auch Bepflanzungen sind unzulässig

M6: Die Grünflächen um das mittig im Plangebiet gelegene Kleingewässer sind als Gras- und Staudenflur anzulegen und zu unterhalten.

M7: Auf einer Teilfläche von 60 % der bezeichneten Maßnahmenfläche ist eine Gehölzfläche mit landschaftstypischen und standortgerechten Arten zu entwickeln. Zunächst soll auf der Hälfte der Fläche (also 30 % der Gesamtfläche) eine Initialpflanzung mit Gehölzen erfolgen. Die andere Gehölzflächenhälfte soll sich über eine Sukzession natürlich entwickeln. (vgl. Grünordnungsplan Ziffer 5, Nr. 4.1) Die andere Teilfläche von 40 % ist als Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Anderweitige Nutzungen mit Ausnahme der Anlage eines Wanderweges sind unzulässig.

M8: Die verlorengegangene Ruderalfläche als Gras- und Staudenflur ist neben und auf dem Bodenauftrag wieder herzustellen.

Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Die festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen (Regenwasserklärbecken und Ablauffläche sowie Feuerlöschteich) sind mit vegetationsfähigen Böschungen zu versehen und durch standortgerechte Bepflanzungen naturnah zu gestalten. Die nicht durch das Becken in Anspruch genommenen Flächen sind naturnah zu gestalten.

Für die Beleuchtung öffentlicher Verkehrsflächen, für beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sowie für die Dauerbeleuchtung privater Verkehrs- und Lagerflächen dürfen nur monochromatische Niederdrucknatriumdampflampen oder vergleichbare Lampen verwendet werden. Das gilt nicht, wenn sicherheitstechnische Gründe eine andere Beleuchtung erfordern. Leuchtanlagen sind so auszurichten, dass sie geringst möglich in die Grün- bzw. Außenbereichsflächen einwirken (siehe Umweltbericht Tabelle 6, Nr. 6.2d).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7) Mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen umfassen die Befugnisse des Unterhaltungspflichtigen für die Abwasserentsorgungsanlage, die bezeichneten Flächen zu den jeweils bezeichneten Zwecken (G = Gehrecht, F = Fahrrecht, L = Leitungsrecht) zu begehen, zu befahren und Leitungen zur Bedienung und Unterhaltung der Anlagen zu verlegen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

8) Flächen mit Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen die in der folgenden Tabelle festgesetzten Schalldämmmaße einzuhalten. Die Lärmpegelbereiche gelten für die der B 208 und den Erschließungsstraßen zugewandeten Gebäudeseiten. Für Seiten- und Rückfronten gilt der um eine Stufe geminderte Lärmpegelbereich.

Lärmpegelbereich Nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in d(B)A	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ in d(B)A	
		für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräumen und ähnlichem	für Büroräume und ähnlichem ²⁾
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen) Die schalltechnische Eigenschaften der Gesamtkonstruktion müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

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.

Im gesamten Plangeltungsbereich auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen sind für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

(§ 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 5 Stellplätzen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. Es ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 10 qm je Baum von jeder Versiegelung freizuhalten. Die Bäume sind im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen oder können ersatzweise in Abständen von 10 m untereinander in Baumreihen zur Abschirmung großvolumiger Gebäude gepflanzt werden.

Geschlossene, öffnungslose Fassaden von über 5 m Länge, sind alle 3 m mit einer Rank- oder Kletterpflanze dauerhaft zu begrünen (z.B. Hedera helix - Efeu, Clematis vitalba - Waldrebe, Lonicera periclymenum - Geißblatt, Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein). Ausnahmsweise kann davon abgesehen werden, wenn hygienische Gründe dagegen sprechen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bestehende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sowie Gewässer auf den gekennzeichneten Flächen sind dauernd zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen und Pflanzlücken zu ergänzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Entlang der Planstraßen A und B sind zwischen der öffentlichen Straßenbegrenzung und den straßenseitigen Baugrenzen großkronige, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm in einem Abstand von 10 m anzupflanzen. Das gilt nicht innerhalb des gekennzeichneten Freihaltebereiches der 110-kV-Freileitung. Pro Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mindestens 10 m² vorzusehen.

10) Ausgleichsflächen und ihre Zuordnung

Als Ausgleich zu den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft werden die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) wie folgt den Eingriffsflächen zugeordnet:

(Eingriffsflächen sind alle Bauflächen, Flächen für die Regenwasserklärung, Löschwasservorhaltung, Grünflächen mit Aufschüttungen und Verkehrsflächen mit Ausnahme bestehender Verkehrsflächen.

Ausgleichsflächen sind die in der Planzeichnung mit M1 bis M8 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

Schutzgut Boden:

Teilbereich 1:

Das Ausgleichserfordernis für den Eingriff

- durch das Sondergebiet beträgt 9.642 qm
- durch das Gewerbegebiet beträgt 9.572 qm
- durch die Planstraßen A und B im beträgt 3.342 qm.
- durch den Wendepunkt an der Straße zur Düpenau beträgt 308 qm.
- durch das Regenklärbecken beträgt 4.267 qm.
- durch die Ablaufflächen des Regenklärbeckens beträgt 963 qm.

Der Ausgleich für den baulichen Eingriff in das Schutzgut Boden im Teilbereich 1 in einer Gesamtgröße von insgesamt 28.094 qm erfolgt außerhalb des Plangeltungsbereiches auf einer von der Stadt Bad Oldesloe bereit gestellten Fläche. (z.B. durch Verbuchung auf dem Ökokonto "Großer Teich")

Teilbereich 2:

Das Ausgleichserfordernis für den Eingriff

- durch das Gewerbegebiet beträgt 110.933 qm.
- durch die Planstraße B beträgt 1.470 qm.
- durch den Feuerlöschteich beträgt 891 qm.

Der Ausgleich für den baulichen Eingriff in das Schutzgut Boden im Teilbereich 2 in einer Gesamtgröße von insgesamt 113.294 qm erfolgt auf den Ausgleichsflächen M 7. Das verbleibende Defizit in einer Größe von 5.974 qm erfolgt außerhalb des Plangeltungsbereiches auf einer von der Stadt Bad Oldesloe bereit gestellten Fläche. (z.B. durch Verbuchung auf dem Ökokonto "Großer Teich")

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Teilbereich 1:

Das Ausgleichserfordernis für den Eingriff

- durch die Planstraße A beträgt 120 laufender Meter neuer Knick
- durch den allgemeinen Wertverlust zu erhaltender Knicks beträgt 240 laufender Meter neuer Knick

Der Ausgleich für den baulichen Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften im Teilbereich 1 erfolgt außerhalb des Plangeltungsbereiches für die Anlage eines Knicks mit einer Gesamtlänge von 360 m auf einer von der Stadt Bad Oldesloe bereit gestellten Fläche. (z.B. durch Verbuchung auf dem Ökokonto "Großer Teich")

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Teilbereich 2

Das Ausgleichserfordernis für den Eingriff durch den allgemeinen Wertverlust zu erhaltender Knicks beträgt 150 laufender Meter neuer Knick.

Der Ausgleich für den baulichen Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften im Teilbereich 2 erfolgt außerhalb des Plangeltungsbereiches für die Anlage eines Knicks mit einer Gesamtlänge von 150 m auf einer von der Stadt Bad Oldesloe bereit gestellten Fläche. (z.B. durch Verbuchung auf dem Ökokonto "Großer Teich")

Schutzgut Kleingewässer

Teilbereich 1

Das Ausgleichserfordernis durch den allgemeinen Wertverlust des zu erhaltenden Teiches an der B 208 beträgt 475 qm

Der Ausgleich für den baulichen Eingriff in das Schutzgut Kleingewässer im Teilbereich 1 erfolgt außerhalb des Plangeltungsbereiches für die Anlage einer Gewässerfläche in einer Größe von 475 qm auf einer von der Stadt Bad Oldesloe bereit gestellten Fläche. (z.B. durch Verbuchung auf dem Ökokonto "Großer Teich")

Teilbereich 2

Das Ausgleichserfordernis durch den allgemeinen Wertverlust des zu erhaltenden Teiches in der Mitte des Plangebietes beträgt 970 qm.

Der Ausgleich für den baulichen Eingriff in das Schutzgut Kleingewässer im Teilbereich 2 erfolgt außerhalb des Plangeltungsbereiches durch die Anlage einer Gewässerfläche in einer Größe von 970 qm auf einer von der Stadt Bad Oldesloe bereit gestellten Fläche. (z.B. durch Verbuchung auf dem Ökokonto "Großer Teich")

Schutzgut Gehölze

Teilbereich 1

Das Ausgleichserfordernis für verlorengelassene Gehölze beträgt 190 qm.
Der Ausgleich erfolgt in der Ausgleichsfläche M 1

Schutzgut Ruderalflächen

Teilbereich 1

Das Ausgleichserfordernis für verlorengelassene Ruderalflächen am Regenklärbecken und an dem Wendeplatz zur Düpenau beträgt 973 qm.

Der Ausgleich für den baulichen Eingriff in das Schutzgut Ruderalflächen im Teilbereich 1 erfolgt außerhalb des Plangeltungsbereiches in einer Größe von 973 qm auf einer von der Stadt Bad Oldesloe bereit gestellten Fläche. (z.B. durch Verbuchung auf dem Ökokonto "Großer Teich")

Schutzgut Landschaftsbild

Teilbereich 1

Das Ausgleichserfordernis für den Eingriff in das Landschaftsbild durch den 35 m hohen WebePylon im Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Baumarkt und Gartencenter - beträgt 4.000 qm.
Der Ausgleich für den baulichen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild im Teilbereich 1 erfolgt außerhalb des Plangeltungsbereiches in einer Größe von 4.000 qm oder der Anlage eines 800 m langen Knicks auf einer von der Stadt Bad Oldesloe bereit gestellten Fläche. (z.B. durch Verbuchung auf dem Ökokonto)

Ausbau der B 208 (Kreisel)

Schutzgut Boden

Das Ausgleichserfordernis für den Eingriff in das Schutzgut Boden durch den Ausbau der B 208 beträgt für die Biotop- und Nutzungsstrukturen 4.744 qm und für die Versiegelung 755 qm.

Der Eingriff für den Ausbau der B 208 (Kreisel) im Teilbereich 1 in einer Größe von insgesamt 5.499 qm wird außerhalb des Plangeltungsbereiches auf einer von der Stadt Bad Oldesloe bereit gestellten Fläche ausgeglichen (z.B. durch Verbuchung auf dem Ökokonto "Großer Teich")
(§ 9 Abs.1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB)

11) Gestalterische Festsetzungen - Werbung

Die Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie deren besondere Anforderungen zum Schutz bestimmter Bauten vom 03.12.1987, zuletzt geändert am 28.10.2004, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 wie folgt ergänzt.

In allen Gewerbe- und Sondergebieten gelten folgende gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen:
An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen eine Größe von 5 m² oder 10 % einer Fassadenfläche nicht überschreiten. Als Fassadenfläche ist die Abwicklung einer der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, d.h. von dort einsehbaren Fassade eines selbständigen Gebäudes zu verstehen. Die Größe der Werbeanlage bemisst sich nach dem die äußeren Enden der Werbeanlage umschließenden Vieleck.
Werbeanlagen sollen die Gesamthöhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

Tafeln und sonstige von Gebäuden unabhängige Werbeanlagen sollen eine Größe von 5 m² nicht überschreiten. Die Höhe der freistehenden Werbeanlage soll die Höhe des zugehörigen Gebäudes, jedoch max. 6 m, nicht überschreiten. Sie sollen nicht massiert, d. h. in der Regel nicht mehr als eine Anlage auf einem Grundstück, aufgestellt werden. Ausnahmsweise zulässig sind neben den zulässigen freistehenden Werbeanlagen auch Fahnen, und zwar für die ersten 25 m Grundstücksbreite max. 3 Fahnen, für jede weiteren 25 m Grundstücksbreite eine Fahne mehr.

Schilder, die Art und Inhaber mehrerer gewerblicher Betriebe kennzeichnen, sind auf einer Anlage zusammenzufassen. Die einzelnen Schilder für einen Betrieb dürfen eine Länge von 1,30 m und eine Höhe von 0,35 m nicht überschreiten.

Im sonstigen Sondergebiet (Bau- und Gartencenter) gelten folgende Ausnahmeregelungen:
Es kann *ein* selbständiger WerbePylon bis zu einer Höhe von 35 m über Geländeneiveau errichtet werden. Die Werbefläche des Pylons darf nicht mehr als 24 qm Ansichtsfläche betragen. Eine aggressive Beleuchtung der Werbung - z.B. wechselndes, gleißendes oder übermäßig ausstrahlendes Licht - ist nicht zulässig (vgl. auch Ziffer 6 - letzte Absatz).

An den Schmalseiten von Gebäuden kann der Werbeanteil von 10 % auf 25 % erhöht werden. Die Werbeanlagen können die Höhe der baulichen Anlagen um 3,50 m überschreiten.
§ 92 LBO

12) Aufhebung von Teilbereichen des B-Planes Nr. 80

Der Bebauungsplan Nr. 80 mit seiner 1. Änderung wird für den gekennzeichneten Bereich (Teile der Lily-Braun-Straße) aufgehoben.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete, eingeschränkt z.B.
Gewerbegebiet 1

§ 8 BauNVO



Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung:
- Bau- und Gartencenter

§ 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB
§ 16 BauNVO

GRZ
GH

Grundflächenzahl z. B. 0,8

Gebäudehöhe als Höchstgrenze

§ 16 (2) Nr.4 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) NR.2 BauGB
§ 22 BauNVO

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
z.B. von Baugebieten, hinsichtlich der
zulässigen Emissionspegel. (s.
Textziffer 1.1)

§ 16 (5) BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
z.B. von Baugebieten. (s. Textziffer 1.3)

§ 16 (5) BauNVO

Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg



Rad- und Gehweg



Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 9 (1) Nr.12,14 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen

RKB

Zweckbestimmung: Regenwasserklärbecken

FT

Zweckbestimmung: Feuerlöschteich



Elektrizität/Trafo

Hauptversorgungsleitungen und
Hauptabwasserleitungen

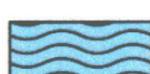
§ 9 (1) Nr.13 BauGB



Stromleitung oberirdisch

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft,
den Hochwasserschutz und die Regelung des
Wasserabflusses

§ 9 (1) Nr.16 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum
Schutz und für die Erhaltung von Gewässern

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die
Gewinnung von Bodenschätzen

§ 9 (1) Nr.17 BauGB



Flächen für Aufschüttungen

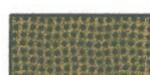
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) NR.20,25 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft (M1 - M8)

§ 9 (1) NR.20 BauGB



Öffentliche Grünfläche



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) NR.25A BauGB



Anpflanzen von Bäumen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von
Gewässern

§ 9 (1) Nr.25b BauGB

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-
einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-
gesetzes
Hier: Lärmpegelbereiche (LPB)

§ 9 (1) Nr.24 BauGB



Flächen in der Anbauverbotszone, die von der
Bebauung freizuhalten sind

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Grenze des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 80

§ 9 (7) BauGB

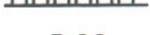


Grenze der Teilbereiche



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende
Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Maßangabe in Meter

Nachrichtliche Übernahmen



Anbauverbotszone

§ 29 (1A) StrWG



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten
im Sinne des Naturschutzrechts

B

gesetzlich geschütztes Biotop

§ 15a LNatSchG



Knick zu erhalten

§ 15b (1) LNatSchG

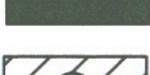


Waldschutzstreifen

§ 32 (5) LWaldG



Flächen für Wald



Freihaltungsbereich

Darstellungen ohne Normcharakter



vorh. Flurstücksgrenze



künftig entfallende Flurstücksgrenze

$\frac{51}{7}$

vorh. Flurstücksnummer



vorh. Gebäude



Sichtdreieck



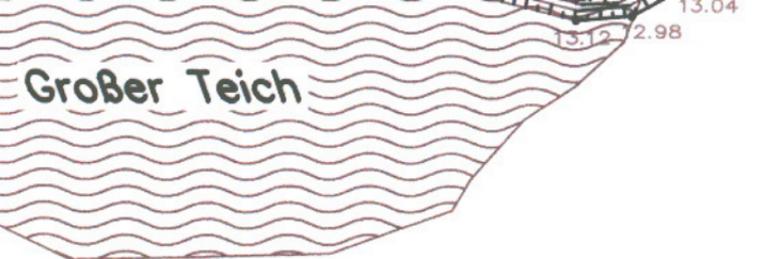
Höhenlinien



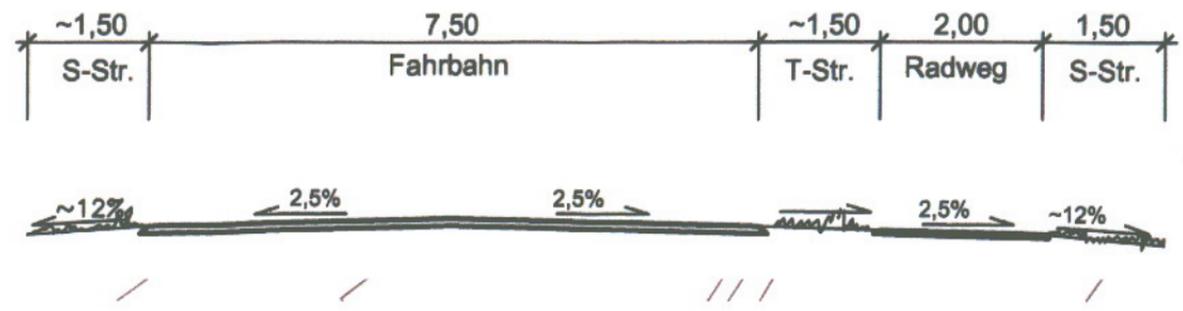
Lage der Straßenquerschnitte



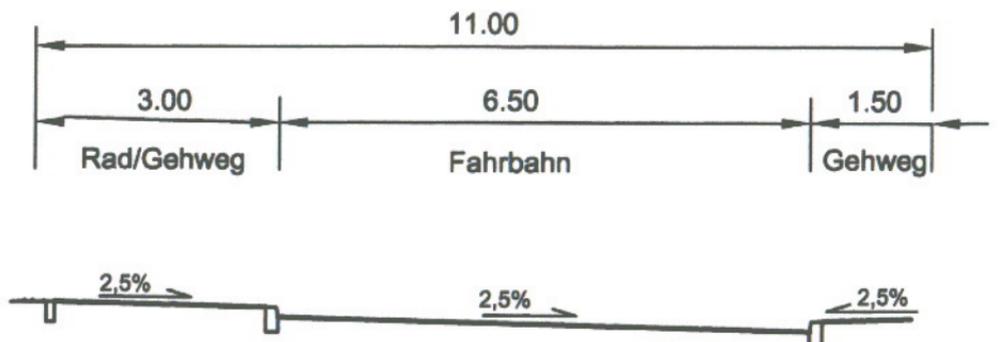
vorh. Zaun



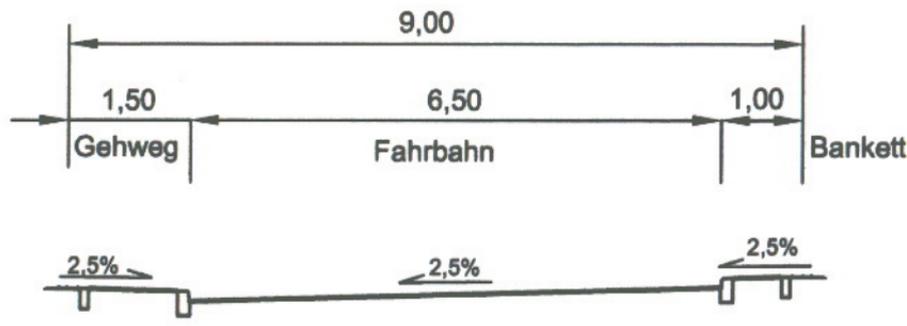
Straßenquerschnitt M 1:100
Ratzeburger Straße B 208



Straßenquerschnitt M 1:100
Schnitt A-A



Straßenquerschnitt M 1:100
Schnitt B-B



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom **31.08.1992**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am **23.12.1992** erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom **09.12.1993** bis **23.12.1993** durchgeführt worden. Eine Anhörung fand am **15.12.1993** statt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **02.03.1999** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Wirtschafts- und Planungsausschuss hat am **11.02.2004** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **26.02.2004** bis **25.03.2004** montags bis 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 Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Niederschrift geltend gemacht werden können, am **18.02.2004** im Stormarner Tageblatt, in den Lübecker Nachrichten und im Markt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Oldesloe, den **10. Juli 2006**.....



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

(Handwritten signature)
.....
(von Bary)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **06.05.2004** bis **19.05.2004** montags bis donnerstags von 8.30 bis 16.00 Uhr, und freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs.3 BauGB 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 jedermann schriftlich oder zu Niederschrift geltend gemacht werden können, am **28.04.2004** im Stormarner Tageblatt, in den Lübecker Nachrichten und im Markt ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Oldesloe, den **10. Juli 2006**.....



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

(Handwritten signature)
.....
(von Bary)

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der 2. öffentlichen Auslegung erneut geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **01.12.2005** bis **14.12.2005** montags bis donnerstags von 8.30 bis 16.00 Uhr, und freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs.3 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 jedermann schriftlich oder zu Niederschrift geltend gemacht werden können, am **23.11.2005** im Stormarner Tageblatt, in den Lübecker Nachrichten und im Markt ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Oldesloe, den **10. Juli 2006**



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

(Handwritten signature)
.....
(von Bary)

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der 3. öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **30.03.2006** bis **12.04.2006** montags bis donnerstags von 8.30 bis 16.00 Uhr, und freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs.3 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 jedermann schriftlich oder zu Niederschrift geltend gemacht werden können, am **22.03.2006** im Stormarner Tageblatt, in den Lübecker Nachrichten und im Markt ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Oldesloe, den **10. Juli 2006**



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

(Handwritten signature)
.....
(von Bary)

9. Der katastermäßige Bestand am **09. JAN. 2006** sowie die geometrische Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneidet.

Bad Oldesloe, den **05. JULI 2006**



(Handwritten signature)
.....

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **22.05.2006** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bad Oldesloe, den **10. Juli 2006**



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

(Handwritten signature)
.....
(von Bary)

11. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am **22.05.2006** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Oldesloe, den **10. Juli 2006**



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

(Handwritten signature)
.....
(von Bary)

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

Bad Oldesloe, den **10. Juli 2006**



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

(Handwritten signature)
.....
(von Bary)

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt erteilt, sind am **12. Juli 2006** ortsüblich bekannt gemacht 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. § GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **13. Juli 2006** in Kraft getreten.

Bad Oldesloe, den **17. Juli 2006**



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

(Handwritten signature)
.....
(von Bary)

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom **22.05.2006** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 86 für das Gebiet:

Östlich der Bundesstraße 208 und südlich des Weges "Zur Düpenau" einschließlich einiger Teilflächen aus der Lily-Braun-Straße und des Weges "Zur Düpenau" sowie einiger Flächen im Bereich der Straßeneunmündung "Alte Ratzeburger Landstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.