

Satzung

der Stadt Bad Oldesloe
zum **Bebauungsplan Nr. 88**

Gebiet : Stettiner Straße Nr. 1 - 47 (ungerade Nummern)
Stettiner Straße Nr. 2 - 18 (gerade Nummern),
Feldstraße Nr. 35 - 47 (ungerade Nummern),
Königsberger Str. Nr. 2 - 16 (gerade Nummern),
Kolberg-Körlin-Straße Nr. 5b (ungerade Nummer)

Teil B - Text

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I S 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl.I S 466) und das BKleingG vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766) so wie nach § 92 der Landesbauordnung vom 17. Mai 1994 (GVOBL. SCHL.- H. S. 243) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom .25.11.1996.. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 88 für das Gebiet : Stettiner Straße Nr. 1 - 47 (ungerade Nummern) und Stettiner Straße Nr. 2 - 18 (gerade Nummern), Feldstraße Nr. 35 - 47 (ungerade Nummern), Königsberger Str. Nr. 2 - 16 (gerade Nummern) und Kolberg-Körlin-Straße Nr. 5b bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 (6) BauGB

Im reinen Wohngebiet sind Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht zulässig.

§ 14 Abs.1 BauNVO

Im Plangebiet sind Nebenanlagen nur bis zu einer Gesamtsumme von 20 m³ umbauten Raum je Grundstück zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 Abs. 3 BauNVO

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

§ 23 Abs. 5 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Bauflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

Für überdachte Stellplätze ohne Seitenverkleidungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5 m eingehalten wird.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sowie offene Stellplätze, Terrassen, Stützmauern und Einfriedungen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Flächen für notwendige Stellplätze oder Garagen werden für die rückwärtige Bebauung unmittelbar an der Grundstücksgrenze in Verlängerung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und für die vordere Bebauung unmittelbar neben diesen Flächen jeweils innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt.

Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern auf den rückwärtigen Grundstücken können Stellplätze und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen neuer Grundstücksgrenze und Baugrenze zugelassen werden.

4. 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 m² 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.

5. 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.

6. 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.

In der Stettiner Straße Nr. 31 - 47 (ungerade Nummern) gilt die Straßenoberkante als Bezugshöhe.

b) Dächer

Es sind nur im Winkel von 30 - 55 Grad geneigte, pfannengedeckte Dächer im Farbbereich rot zulässig.

Hiervon ausgenommen sind begrünte Dächer, Solarhäuser, Garagen und Nebengebäude.

c) Garagen

Garagen sind im Material des Hauptbaukörpers auszuführen.

7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 a Abs.1 Satz 4 BNatSchG

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

a) Zuwegungen

Die neuzuschaffenden Zufahrten sind regenwasserdurchlässig (z.B.: mit Rasen- oder Pflastersteinen) zu befestigen.

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

§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB

Je zwei Grenzen eines neuen Grundstückes sind mit landschaftsgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.

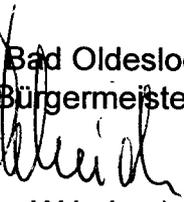
(Heimische Knick- und Buschgehölze sind zum Beispiel : Hasel, Schlehdorn, Hainbuche, Brombeere, Hundsrose, Weißdorn, Weide, Vogelbeere usw.)

Verfahrensvermerke :

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom ...**27.09.1993**...

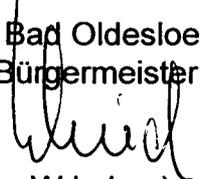
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am **6.10.1993**... erfolgt.

Bad Oldesloe, den ..05.04.2000.....


Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

(Dr. Wrieden)

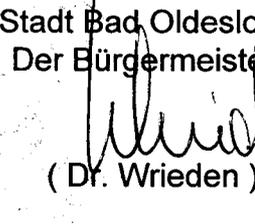
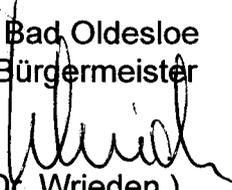
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom ..**25.10.1993**.. bis ..**08.11.1993**...durchgeführt worden.

Bad Oldesloe, den... 05.04.2000....


Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

(Dr. Wrieden)

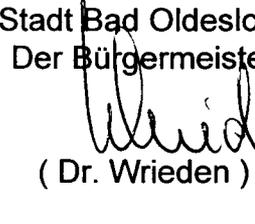
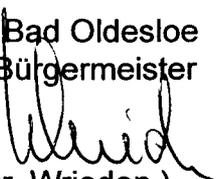
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom..**29.03.1994**.. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Oldesloe, den . 05.04.2000....


Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

(Dr. Wrieden)

4. Der Planungs- und Bauausschuß hat am ...**31.10.1994**.. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Oldesloe, den . 05.04.2000..


Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

(Dr. Wrieden)

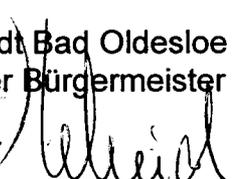
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom..**17.11.1994** bis ...**19.12.1994**.., jeweils von montags bis donnerstags von 8.30 bis 16.00 Uhr, und freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 **.09.11.1994.** im Stormarner Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Oldesloe, den . 05.04.2000.



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister


(Dr. Wrieden)

6. Der katastermäßige Bestand am **.24.02.2000..** sowie die geometrische Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den .08.03.2000..

Leiterin des Katasteramtes

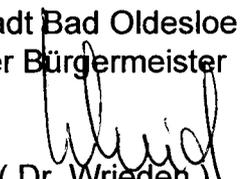
Gez. Weber

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **30.10.1995 und 25.11.1996.** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Oldesloe, den . 05.04.2000



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister


(Dr. Wrieden)

8. Entfällt

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **.30.10.1995 + 25.11.1996.** von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom **.30.10.1995 + 25.11.1996.** gebilligt.

Bad Oldesloe, den . 05.04.2000

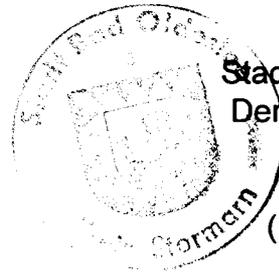


Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

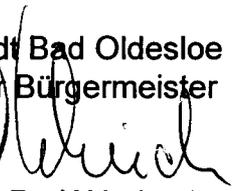

(Dr. Wrieden)

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

Bad Oldesloe, den .05.04.2000..



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister


(Dr. Wrieden)

11. 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**12. April 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 **13. April 2000** in Kraft getreten.

Bad Oldesloe, den **14. April 2000**



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister


(Dr. Wrieden)

Begründung

zum Bebauungsplan **Nr.88** der Stadt Bad Oldesloe

Gebiet : Stettiner Straße 1 - 47 (ungerade Nummern) und
Stettiner Straße 2 - 18 (gerade Nummern),
Feldstraße Nr. 35 - 47 (ungerade Nummern),
Königsberger Straße Nr. 2 - 16 (gerade Nummern) und
Kolberg-Körlin-Straße Nr. 5b

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.88 liegt im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Bad Oldesloe. Die Grenze im Norden bilden die südlich der Kolberg - Körlin - Straße gelegenen Reihenhausergrundstücke. Im Westen bilden die Grundstücke Feldstraße Nr. 35 - 47 (ungerade Nummern) und im Süden die Grundstücke der Königsberger Straße Nr. 2 - 16 (gerade Nummern) die Grenze des Bebauungsplanes. Im Osten wird der Bebauungsplan von den westlich der Danziger Straße gelegenen Reihenhausergrundstücken begrenzt.

2. Gründe zur Planaufstellung

In der Stettiner Straße sind die alten Siedlungsgrundstücke zwischen 800 - 1200 m² groß. Diese großen Grundstücke, auf Selbstversorgung ausgelegt, können oder wollen viele Eigentümer nicht mehr bewirtschaften und pflegen.

So wurden schon Ende der siebziger Jahre Bauvoranfragen und Bauanträge für eine Bebauung in der zweiten Reihe gestellt. Die Anträge mußten in fast allen Fällen wegen Verletzung des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB abgelehnt werden. Die zunehmenden Bauwünsche und der Grundsatz des § 1 des Baugesetzbuches sparsam mit Grund und Boden umzugehen und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, veranlaßten die Stadt Bad Oldesloe, eine Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen über einen Bebauungsplan zu ermöglichen.

Es steht im Ermessen des einzelnen Grundstückeigentümers, ob er von dieser Möglichkeit Gebrauch macht oder nicht. Die vorhandene Bebauung in der zweiten Reihe ist im Vorgriff auf den zu erstellenden Bebauungsplan, mit Zustimmung der Nachbarn genehmigt worden.

Die innerstädtische Verdichtung verhindert ein zu starkes Vordringen notwendiger Stadterweiterungsflächen in den Außenbereich. Eine Ausnutzung bereits vorhandener Erschließungssysteme stellt einen bedeutenden ökologischen und wirtschaftlichen Aspekt dar. Die verdichtete Bebauung innerhalb des bisherigen Stadtgefüges erleichtert die Nutzung der städtischen Infrastruktur. Durch Fußgänger- und Fahrradverkehr wird der motorisierte Individualverkehr mit seinen Lärm- und Schadstoffemissionen eingeschränkt.

Die häufig vorgebrachten Bedenken, der Erholungsraum und die Privatsphäre auf den Nachbargrundstücken würden durch eine Bebauung in der 2.Reihe verletzt und innerstädtische „ grüne Lungen „ als Lebensraum zahlreicher Pflanzen und Tiere gehe verloren, müssen unter Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange zurückgestellt werden. Um die Kleinteiligkeit im Wohngebiet zu erhalten werden nur zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen.

3. Vorhandene und geplante Nutzung

Die vorhandene Bebauung besteht aus eingeschossigen, traufständigen Doppelhäusern mit einem Stallgebäude als Abschluß zum Hof. Hinter dem ehemaligen Stallgebäude, heute meistens als Garage genutzt, beginnt der eigentliche Garten.

Zwischen zwei Doppelhäusern soll eine Zuwegung, jeweils zwei neue Grundstücke erschließen. Die Garagen bzw. Stellplätze sind textlich am Wohnweg an der Grenze festgesetzt. Hier kann trotz unterschiedlichem Bauwillen eine Bebauung mit Doppelhauscharakter entstehen, indem die beiden Garagen eine Verbindung zu den Einzelhäusern herstellen. Es können ca. 38 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

4. Grünflächen - Ausgleichsflächen

Die verdichtete Nutzung ergibt eine neue Versiegelung von Flächen, die einen Eingriff in die Natur im Sinne des § 8a BNatSchG darstellen. Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, sollen die neuen Zufahrtswege regenwasserdurchlässig ausgeführt werden. Hier sind Pflastersteine aus Naturstein oder Beton (mit gebrochenen Kanten) zu verwenden. Das Pflaster soll breitfugig verlegt werden, um eine höhere Perkolation zu ermöglichen.

Fassadengrün als Kletter- oder Rankpflanzen sind erwünscht.

Die Grenzen zu den Nachbarn sollen mit heimischen Gehölzen als Hecke oder Knick in Abständen von 80 - 100 cm bepflanzt werden, damit sich ein Buschgehölz ausbilden kann. Bei der Anlage von Knicks und Buschgehölzen im Bereich der Grundstücksgrenzen werden Kleinbiotope geschaffen, die von Tieren und Pflanzen schnell besiedelt werden. Damit ließe sich der Naturhaushalt und die Lebensqualität im Bebauungsgebiet verbessern. Alter Baumbestand auf den betroffenen Grundstücken ist zu schützen.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe.

Im Bereich der alten Bäume sollen die Parkplätze neu gestaltet werden, um den Standort der Bäume zu verbessern. Der Asphalt muß großflächig abgetragen und im Kronenbereich soll die notwendige Befestigung regenwasserdurchlässig ausgeführt werden.

Die neue Bebauung entsteht auf ca. 16.000 m² ehemaliger Hausgartenflächen. Mit der GRZ von 0,25 kann eine Fläche von 4.000 m² neu versiegelt werden. Der Runderlaß von Schleswig-Holstein sieht für die Versiegelung des Bodens einen Ausgleich im Verhältnis von 1 : 0,3 vor, das ergibt eine Ausgleichsfläche von 1200m². Die im B-Plan festgesetzten Flächen für Gehölzanpflanzungen (2.250 m²) werden zu 75% angerechnet, max. 50% des Ausgleichsflächenbedarf, also 1125 m² . Somit entsteht ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 75 m², das im Rahmen der Abwägung unter besonderer Berücksichtigung der geplanten Entsiegelungsmaßnahmen für die Straßenbäume vernachlässigt werden kann.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die vorhandenen Straßen : Stettiner Straße, Königsberger Straße und Feldstraße.

Das Plangebiet ist mit den notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen. Für die rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten sind private Erschließungswege vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Die zu belastenden Flächen sind in der Regel mittig auf einer Grundstücksgrenze festgesetzt worden, um so mit nur einer Zufahrt zwei neue rückwärtige Grundstücke erschließen zu können.

Die gemeinsamen Zufahrten dienen der Eingriffsminimierung im Sinne des § 8 (1) LNatSchG (siehe auch Ziff.4) sowie gestalterischen Zielen, um nicht zwei nebeneinanderliegende Zufahrten in die Gärten zu bekommen. Eine gemeinsame Erschließung schafft wirtschaftliche Vorteile für die Beteiligten. Sollten sich die Betroffenen auf eine Zuwegung einigen, die nur auf einem Grundstück liegt, so kann von der Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht werden.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden im Baugenehmigungsverfahren durch Eintragung von Baulasten entsprechend gesichert.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Alle neu zu bebauenden Grundstücke sind im privatem Eigentum. Eine Neuordnung des Grund und Bodens nach den Vorschriften der §§ 45 ff und 80 ff BauGB wird nicht erforderlich. Auf freiwilliger Basis können Neuordnungen im Einzelfall durchaus sinnvoll werden.

7. Öffentliche Parkplätze

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind im Bereich der verkehrsberuhigten Zone (Tempo 30) der Stettiner Straße vorhanden. Ein Ausbau der vorhandenen Straße ist z.Zt. nicht geplant. Lediglich im Bereich der alten Bäume sollen die Parkplätze im Zusammenhang mit den neuen Zufahrten neu geordnet werden.

8. Beteiligte Eigentümer

Die Eigentümer der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich in dem Grundstücksverzeichnis aufgeführt, das auch die Lage, Kataster- und Grundbuchbezeichnungen sowie die Flächengrößen enthält.

9. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde aus dem 1975 vorläufig und 1986 endgültig in Kraft getretenen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser sieht für das Plangebiet ausschließlich Wohnbauflächen vor.

10. Technische Grundlagen

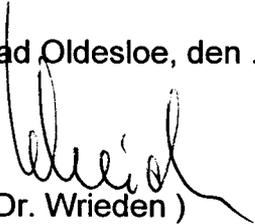
Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die endgültige Planunterlage des Katasteramtes.

11.Überschlägige Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom.....25.11.1996.....

Bad Oldesloe, den ..05.04.2000....


(Dr. Wrieden)
Bürgermeister

