

# Satzung der Stadt Bad Oldesloe zum Bebauungsplan Nr. 89

Gebiet : Rümpeler Weg Nr. 36 - 86 (gerade Nummern),  
Moordamm Nr. 4, 4b, 10 +12,  
Lerchenweg Nr. 2 - 28 (gerade Nummern) und Nr. 17 - 47 +  
47a + 47b (ungerade Nummern), Drosselweg Nr. 30a,  
Schwalbenweg Nr. 1 - 10,  
Amselweg Nr. 1 - 27 (ungerade Nummern) und Nr. 2 - 26  
(gerade Nummern),  
Finkenweg Nr. 1 - 41 + 35a + 41a (ungerade Nummern) und  
Nr. 2 - 58 (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  
**10. Juli 2000** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 89 für das

Gebiet : Rümpeler Weg Nr. 36 - 86 (gerade Nummern),  
Moordamm Nr. 4, 4b, 10 +12,  
Lerchenweg Nr. 2 - 28 (gerade Nummern) und Nr. 17 - 47 +  
47a + 47b (ungerade Nummern), Drosselweg Nr. 30a,  
Schwalbenweg Nr. 1 - 10,  
Amselweg Nr. 1 - 27 (ungerade Nummern) und Nr. 2 - 26  
(gerade Nummern),  
Finkenweg Nr. 1 - 41 + 35a + 41a (ungerade Nummern) und  
Nr. 2 - 58 (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. 2 Nr. 1,2 + 3 BauNVO zulässig.

Die nach § 4 Abs.3 Nr. 1-5 BauNVO aufgeführten Nutzungen, wie: Betriebe  
des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind  
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.

## § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB

Es sind nur max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

## **2. Überbaubare Grundstücksfläche**

### § 23 Abs. 5 BauNVO

Zwischen der Baugrenze 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. Die Windfänge und Erker sind an mind. 3 Seiten aus Glas herzustellen.

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.

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 ( Extensiv bepflanzte Dachfläche ) versehen werden.

#### **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.

Wenn nur ein Grundstück bebaut wird, kann ausnahmsweise die Lage der zu belastenden Flächen so verschoben werden, daß nur ein Grundstück belastet wird. Wenn beide Grundstücke bebaut werden, soll das festgesetzte GFL-Recht von beiden Grundstückseigentümern gemeinsam genutzt werden.

#### **5. Gestaltung**

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

Es gelten folgende gestalterische Festsetzungen :

a ) Trauf- und Firshöhen

Die in eingeschossiger Bauweise festgesetzten Gebäude dürfen die Traufhöhen ( Schnittpunkt: Dachhaut/Wand ) von 3,50 m ( mittlere Höhe ) und die Firshöhe von 9,00 m ( mittlere Höhe ) über dem natürlichen Geländeniveau nicht überschreiten.

b ) Dächer

Es sind nur im Winkel von 28 - 48 Grad geneigte, pfannengedeckte Dächer zulässig. Hiervon ausgenommen sind begrünte Dächer, Solarhäuser, Nebengebäude und Garagen.

c ) Garagen

Garagen sind im Material des Hauptbaukörpers auszuführen.

## **6. Ausgleichsmaßnahmen und ihre Zuordnung nach § 1 a Abs. 3 BauGB**

### **§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB**

Mindestens zwei Grenzen der in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücksflächen sind mit landschaftsgerechten und heimischen Gehölzen in Abständen von 80 - 100 cm auf einer Breite von 1,50 m zu bepflanzen und zu unterhalten.

Hinweis:

Heimische Buschgehölze sind zum Beispiel : Hasel, Schlehdorn, Hainbuche, Brombeere, Hundsrose, Weißdorn, Weide, Vogelbeere usw.

Als Ausgleich zu den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft - Schutzgut Boden - werden Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft den Grundstücken zugeordnet, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.89 ein Baurecht erlangt haben. Die zugeordneten Grundstücksflächen für die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### **§ 9 Abs. 1a BauGB**

Als Ausgleich für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist ein Ablösebetrag ( § 7 ) der Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu leisten.

Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahme wird hier ein Beitrag zur Aufforstung einer Fläche in der Besteniederung gewählt.