

# TEIL B : TEXT

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

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

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

- 2.1 Die Baulinien als Bauflucht, die von den das Straßenbild prägenden Baukörpern gebildet werden, dürfen für untergeordnete Bauteile, wie Windfang, Erker usw. in einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 5,00 m überschritten werden.

### 3. Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In den als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Teilgebieten WA 6a bis WA 6e darf die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen um die Grundfläche baulicher Anlagen unter Geländeoberfläche (Tiefgaragen) überschritten werden.

### 4. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 4.1 In den Teilgebieten WA 1a, WA 6c und WA 9 müssen die Gebäude in offener Bauweise an die westliche Grundstücksgrenze gebaut werden.
- 4.2 In dem als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Teilgebiet sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

### 5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Zwischen der Bauflucht, die von den 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. 1 BauNVO
- b) für bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind 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, wenn sie eine Tiefe von 2,00 m und eine Fläche von 6,0 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.

### 6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB '98 i.V.m. § 92 LBO)

- 6.1 Die vorhandenen Laubgehölzhecken an den seitlichen Grundstücksgrenzen und zur Straßengrenze hin sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ergänzen.
- 6.2 Auf den privaten Grundstücksflächen sind mit Fortfall von Laubbäumen und Obstbäumen durch die Realisierung der ermöglichten Eingriffe Bäume der gleichen Art im Verhältnis 1 : 2 auf dem betroffenen Grundstück neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.4 Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer maximalen Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> zulässig.
- 6.5 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage und Unterhaltung einer Entwässerungsmulde zur Ableitung, Versickerung / Verdunstung und Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers aus den Teilgebieten WA 6d und WA 6e zulässig. Die Lage, Gestaltung und Unterhaltung der Entwässerungsmulde hat sich den Zielen des Naturschutzes anzupassen.

## 7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB'98)

- 7.1 Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass Fenster und Außentüren von den Schlaf- räumen zu Gebäudeseiten orientiert werden, für die maximal Lärmpegelbereich III festgesetzt ist. Wenn das in Ausnahmefällen nicht möglich ist, ist eine ausreichende - direkte oder indirekte - Lüftung zu Gebäudeseiten mit maximal Lärmpegelbereich III sicherzustellen.

Soweit Schlaf- und Kinderzimmer zu Fronten hin orientiert sind, für die Lärmpegelbereich III gilt, sind sie mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

- 7.2 Ergänzend sind **passive Schallschutzmaßnahmen** gemäß DIN 4109 nach folgender Übersicht erforderlich:

**Tabelle I: Ausdehnung der Lärmpegelbereiche (LPB)**

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (LPB) | maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ | Anordnung der Lärmpegelbereiche zu den Gebäudefronten entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) |
|--------------------------------------|-----------------------------------|--|
|                                      | [dB(A)]                           |  |
| LPB IV                               | 66 - 70                           | LPB IV für straßenzugewandte Gebäudefronten; für Seitenfronten und straßenabgewandte Gebäudefronten gilt LPB III   |
| LPB III                              | 61 - 65                           | LPB III gilt für alle Gebäudefronten   |

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

**Tabelle II: Schalldämmmaße**

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> erf R' |                         |
|--------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------------|
|                                |                                   | Wohnräume  | Büroräume <sup>2)</sup> |
|                                |                                   | [dB]   |                         |
| IV                             | 66 - 70                           | 40   | 35                      |
| III                            | 61 - 65                           | 35   | 30                      |

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftungen zusammen)

2) An Außenbauteilen 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.

Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien DIN 4109 nachzuweisen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

### 1. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die Oberflächengestaltung dieser Flächen sind kleinteilige Materialien mit großem Fugenanteil im Sandbett verlegt zu verwenden.

































### 2. Dächer

Flachdächer sind als Ausnahme nur für untergeordnete Bauteile außerhalb der straßenzugewandten Gebäudefront im rückwärtigen Bereich der überbaubaren Fläche in einer Flächengröße von maximal 10% der zulässigen Grundfläche (GR max.) zulässig.

## III. HINWEISE

Das Plangebiet liegt in der von der Stadt Bad Oidesloë beschlossenen Erhaltungssatzung nach § 82 Landesbauordnung.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

| Planzeichen  | Erläuterung  | Rechtsgrundlage                        |
|--|--|--|
| <b>I. FESTSETZUNGEN</b>  |  |  |
|    | Grenze des räumlichen Geltungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 92  | § 9 Abs. 7 BauGB '98                   |
|  | <b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>   | § 9 Abs. 1 Nr. 1 +2 BauGB '98          |
|    | Allgemeine Wohngebiete (s. Text)   | § 4 BauNVO                             |
| z.B. GR max. 370 m <sup>2</sup>  | Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe  | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO               |
|    | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  | § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO               |
|    | Zahl der Vollgeschosse zwingend  | § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO               |
| z.B. TH max. 16,0 m  | Höchstzulässige Traufhöhe bezogen auf Normal Null  | § 16 Abs. 5 BauNVO                     |
| z.B. FH max. 12,5 m  | Höchstzulässige Firsthöhe bezogen auf Normal Null  | § 16 Abs. 5 BauNVO                     |
|  | <b>Bauweise / Baugrenzen</b>   | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB '98             |
|  | Offene Bauweise  | § 22 Abs. 1 BauNVO                     |
|  | Abweichende Bauweise (s. Text)   | § 22 Abs. 4 BauNVO                     |
|  | Baulinie   | § 23 BauNVO                            |
|  | Baugrenze  | § 23 BauNVO                            |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes | § 16 Abs. 5 BauNVO                     |
| SD / WD<br>FD / ZD / PD  | Satteldach / Walmdach / Flachdach / Zeltdach / Pultdach  | § 9 Abs. 4 BauGB '98 i.V.m. § 92 LBO   |
|  | <b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>  | § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB '98             |
|  | Flächen für den Gemeinbedarf   | § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB '98             |
|  | Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindergarten  | § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB '98             |
|  | <b>Verkehrsflächen</b>   | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB '98            |
|  | Straßenverkehrsfläche  | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB '98            |
|  | Gehweg   | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB '98            |
|  | Straßenbegrenzungslinie  | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB '98            |
|  | Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage   | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB '98            |
|  | <b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>  | § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB '98 |
| PRIVAT   |  |  |
|  | Private Grünflächen  | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB '98            |
|  | Spielplatz   | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB '98            |
|  | Landschaftspark  | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB '98            |
|  | Naturnahe Grünfläche   | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB '98            |
|  | Hausgarten mit Gehölzbestand   | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB '98            |
|  | Obstgarten, teilweise terrassiert  | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB '98            |
|  | Schutzgrün   | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB '98            |
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                       | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB '98           |
|  | Bäume zu erhalten  | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB '98           |
|  | Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gewässern   | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB '98           |
|  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft                | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB '98            |
|  | Uferrandstreifen mit Gehölzstrukturen  | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB '98            |
|  | Flächen für Wald   | § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB '98           |
|  | <b>Sonstige Planzeichen</b>  |  |
|  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger WA 6a bis WA 6e und den Versorgungsbetrieben  | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB '98            |
|  | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Gemeinschaftsanlagen   | § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB '98            |
| TGa  | Tiefgarage mit Angabe der Begünstigten   | § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB '98            |
|  | <b>Immissionsschutz</b>  | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB '98            |
|  | Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen und Zusammenfassung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche    | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB '98            |
| LPB III + IV   | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (s. Text, I, Ziff. 7)   | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB '98            |
|  | <b>Regelungen für die Stadterhaltung</b>   |  |
|  | Erhaltenswerte Gebäude   | § 172 BauGB '98                        |



## II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene bauliche Anlagen

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes zukünftig  
fortfallende bauliche Anlagen
 $\frac{39}{12}$ 

Flurstücksbezeichnung



vorhandene Flurstücksgrenze



zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze



Höhenlinie



Böschung, Steilhang, Gräben



Mauer, Hecke, Zaun



Brücke mit Fußweg



Fließgewässer, Beste



Laubwald



Gehölzbestand



Bemassung in m



Höhenpunkt bezogen auf NN

## III. Nachrichtliche Übernahmen



50 m Gewässer- und Erholungsstreifen

§ 11 LNatSchG



Hang mit Gehölzbestand

§ 15a LNatSchG

Laubwald, feucht

§ 15a LNatSchG

Röhricht

§ 15a LNatSchG

Umgrenzung von Schutzgebieten  
im Sinne des Naturschutzrechts

§ 15 ff LNatSchG



Landschaftsschutzgebiet

§ 18 LNatSchG



30 m Mindestabstand zum Wald

§ 32 Abs. 4 LWaldG

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Bauausschusses vom 21.08.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Stormarer Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am 28.08.1996 erfolgt.

Bad Oldesloe, den 15. 03. 01

L. S.

gez. Dr. Wrieden  
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB'98 ist vom 12.06.1997 bis zum 26.06.1997 durch Aushang in der Stadtverwaltung durchgeführt worden.

Bad Oldesloe, den 15. 03. 01

L. S.

gez. Dr. Wrieden  
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.12.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Oldesloe, den 15. 03. 01

L. S.

gez. Dr. Wrieden  
Bürgermeister

4. Der Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 14.07.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Oldesloe, den 15. 03. 01

L. S.

gez. Dr. Wrieden  
Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.08.1999 bis zum 20.09.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB'98 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 11.08.1999 in dem Stormarer Tageblatt, in den Lübecker Nachrichten und dem Oldesloer Markt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Oldesloe, den 15. 03. 01

L. S.

gez. Dr. Wrieden  
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB'98) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ff) sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVBl.S-H. S. 47 ff) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 27.03.2000 und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 92 „Salinenstraße“ der Stadt Bad Oldesloe für das Gebiet Salinenstraße 1 – 39 (unger. Nr.) zwischen Hamburger Straße, Kurpark und Beste, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



6. Der katastermäßige Bestand am 10. April 2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den **13. Juni 2000**



Öffentl. best. Verm.- Ing.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher ist nach § 13 BauGB'98 eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt worden.

Bad Oldesloe, den **15. 03. 01**

L. S.

gez. Dr. Wrieden

Bürgermeister

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Oldesloe, den **15. 03. 01**

L. S.

gez. Dr. Wrieden

Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.03.2000 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.03.2000 gebilligt.

Bad Oldesloe, den **15. 03. 01**

L. S.

gez. Dr. Wrieden

Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB'98 dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein zur Genehmigung vorgelegt worden. Dieser hat mit Bescheid vom 10.10.2000; Az. IV 646-512.111-62.4 keine Rechtsverstöße und einen Hinweis geltend gemacht. Der Hinweis ist beachtet.



Bad Oldesloe, den **15. 03. 01**

L. S.

gez. Dr. Wrieden

Bürgermeister



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

Bad Oldesloe, den **15. 03. 01**

L. S.

gez. Dr. Wrieden

Bürgermeister

12. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens und 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 21. 03. 2001 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'98) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB'98) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22. 03. 2001 in Kraft getreten.

Bad Oldesloe, den **29. 03. 01**

L. S.

gez. Dr. Wrieden

Bürgermeister

# SATZUNG DER STADT BAD OLDESLOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 92 „SALINENSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET:

SALINENSTRASSE 1-39 (UNGER. NR.) ZWISCHEN  
HAMBURGER STRASSE, KURPARKALLEE UND BESTE



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 25.000



- SATZUNG -

MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG

PLAN  
SCHRANK .Ausfertigung



SATZUNG DER STADT BAD OLDELSTOE  
ÜBER DEN GENEHMIGUNGSVORBEHALT VON GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 92

Aufgrund § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB'98) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141ff) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ~~27.03.~~2000 folgende Satzung über den Genehmigungsvorbehalt von Grundstücksteilungen erlassen:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 „Salinenstraße“ :

**Gebiet: Salinenstraße Nr. 1 bis 39 (ungerade Nummern)** der Stadt Bad Oldesloe bedarf die Wirksamkeit der Teilung eines Grundstücks der Genehmigung durch die Stadt Bad Oldesloe.

§ 2

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Bad Oldesloe, den 15.03.01

L. S.

gez. Dr. Wrieden

.....  
(Dr. Wrieden)  
- Bürgermeister -

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990