

SATZUNG DER STADT
BAD OLDESLOE ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 95



TEXT : TEIL B

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. 16 Abs. 6 BauNVO)

- 2.1 In den Teilgebieten WR 8 und WR 7 sowie in den Teilgebieten mit einer festgesetzten Einzel- und Hausgruppenbebauung kann das Dachgeschoss ausnahmsweise bis zu 90% des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die zu den Verkehrsflächen liegenden Baugrenzen dürfen für untergeordnete Bauteile, wie Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,00 m überschritten werden.

4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 In dem Teilgebiet WA 7 sind maximal sechs Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- 4.2 In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- 4.3 In den Teilgebieten mit festgesetzter Reihenhausbebauung (Hausgruppe) ist für Reihenhäuser je Reihenhausgrundstück eine Wohneinheit zulässig.

5. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Freihaltezone zum Wald (Waldschutzstreifen)

Innerhalb des auf 25 m reduzierten Regelabstandes zum Wald sind in den Teilgebieten WR 5 und WR 6 jegliche bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO unzulässig.

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

In den Teilgebieten der festgesetzten reinen und allgemeinen Wohngebiete (WR / WA) sind zwischen der zu den Verkehrsflächen liegenden Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie bauliche Anlagen nicht zulässig. Dies gilt nur für die straßenzugewandten Teilgebiete an der „Helene-Stöcker-Straße“ und „Hanelanden“. Ausnahmen können gestattet werden.

- für bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, wenn das Hauptgebäude mehr als 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück liegt und die geplanten baulichen Anlagen einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Von dieser Vorschrift werden Stellplätze, Terrassen, Stützmauern, Einfriedungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO ausgenommen.

7. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das in den Teilgebieten WR 5, WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WA 5, WA 4 nördlicher Bereich, WA 8a, WA 8b, WA 9 und WA 10 anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

In den übrigen Teilgebieten, in denen eine grundstücksbezogene Versickerung nicht möglich ist, ist das anfallende Oberflächenwasser den im Plangeltungsbereich gelegenen Flächen für die Klärung und Rückhaltung des Niederschlagswassers zuzuführen.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 vor Verkehrslärm von der Wolkenweher Dorfstraße (K 64) sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone usw.) zur Südseite im Schutz der Gebäude anzuordnen.

Ergänzend sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 für die straßenzugewandten Fronten und die Seitenfronten der 1. Baureihe an der K 64 sowie für folgende Fronten von Gebäuden in der 2. Baureihe erforderlich :

- Nordostfront des Gebäudes westlich der Erschließungsstraße
- Westfront des Gebäudes östlich der Erschließungsstraße

Dem genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Tabelle I: Schalldämmmaße

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schall- dämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $erfR_{w,res}$	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾
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.

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

9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1 Innerhalb der als „Naturlehrpfad / Spielplatz“ festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist ein „Haus für Kinder“ mit einer höchstzulässigen Grundfläche von 150 m² als bauliche Anlage in direkter, funktionaler Zuordnung zur Grünflächennutzung ausnahmsweise zulässig.
- 9.2 Innerhalb der als „offene Parklandschaft“ festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines 2,5 m breiten Gehweges zulässig.
- 9.3 Innerhalb der als „Schutzgrün“ festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines 3,5 m breiten Weges für Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen an den Regenrückhaltebecken zulässig.

10. Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB)

Den festgesetzten reinen und allgemeinen Wohngebieten (WA / WR), den Verkehrsflächen, den Flächen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers und den intensiv genutzten öffentlichen Grünflächen als Eingriffsverursacher werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf von der Stadt Bad Oldesloe bereitgestellten Flächen zugeordnet.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Begrünung der Grundstücke

Auf den privaten Grundstücksflächen ist ab 500 m² mindestens je ein Laubbaum mit einer Pflanzgröße von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. 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 zu verwenden.

3. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Hecken bis maximal 1,5 m Höhe und Holzlattenzäune bis maximal 1,2 m Höhe bezogen auf Fahrbahnoberkante zulässig. Massive Einfriedungen sind nur bis 0,30 m Höhe und Torpfeiler bis zu 0,90 m Höhe sowie unverfugte Steinwälle bis 0,60 m zulässig.

4. Gemeinschaftsanlagen

Auf den Gemeinschaftsstellplatz-Anlagen ist mindestens je 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume soll eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² je Baum angelegt und standortgerecht begrünt werden.

5. Nebenanlagen

- 5.1 Bei Zusammenfassung von mehr als einer baulichen Anlage zur Unterbringung der privaten Kraftfahrzeuge ist die Gesamtanlage durch Kletter- oder Schlingpflanzen oder durch heimische Gehölze an mindestens zwei Seiten der Stellplatzanlage einzugrünen und dauerhaft zu erhalten.

6. Firsthöhen

- 6.1 Innerhalb der Teilgebiete mit einer höchstzulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen darf die Firsthöhe von maximal 13,5 m, bezogen auf die Geländeoberfläche, nicht überschritten werden. Bei geneigter Geländeoberfläche ist das mittlere Geländeniveau für die Firsthöhe als Bezugspunkt maßgebend.
- 6.2 Innerhalb der Teilgebiete mit einem Vollgeschoss darf die Firsthöhe von maximal 10,5 m, bezogen auf die Geländeoberfläche, nicht überschritten werden. Bei geneigter Geländeoberfläche ist das mittlere Geländeniveau für die Firsthöhe als Bezugspunkt maßgebend.

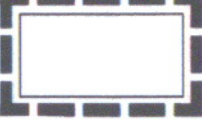
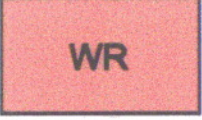
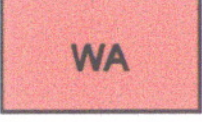





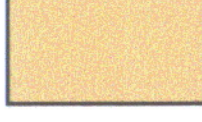






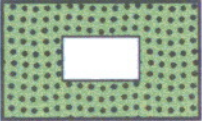












7. Aufschüttungen und Abgrabungen

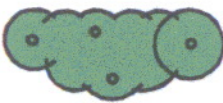













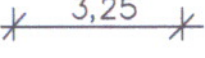



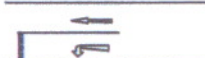




Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen in einer Flächengröße der höchstzulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl einschließlich der Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

8. Dächer

In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude in roten bis rotbraunen Dachpfannen zu erstellen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan- zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbe- reiches des Bebauungsplanes Nr. 95	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
	Allgemeine Wohngebiete (s. Text - Teil B)	§ 4 BauNVO
z.B. 0,35	Grundflächenzahl - GRZ -	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. GR max. 140 m ²	Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
SD / WD ZD / PD	Satteldach / Walmdach / Zeltdach / Pultdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
DN 30° - 45°	Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
G+R	Geh- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
G+R*	Geh- und Radweg mit Nutzung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich „Spielstraße“	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
M	Abfallbehälterstandort	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Schmutzwasserpumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Standort für die Wertstoffsammlung (unterirdisch)	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
RRB	Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
GM	Grabenmulde	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Immissionsschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen und Zusammen- fassung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LPB III	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (s. Text - Teil B)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grünordnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB
ÖFFENTLICH 	Grünflächen, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Offene Parklandschaft mit Liegewiese	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Schutzgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Extensive Grünlandfläche mit Vernässungszone	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Bolzplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Naturlehrpfad	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Spielen und Toben	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Knick mit Schutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche mit besonderer Zweck- bestimmung : Gehweg - 2,5 m breit	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume (Überhälter) zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Plan- zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)		
	Bäume und Sträucher als Gehölzgruppe zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume und Sträucher als Hecke zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Extensive Grünlandfläche mit Ausgleichsfunktionen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M₁	Abfallsammelstandort zugunsten WA 4 (teilweise) und WA 7	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M₂	Abfallsammelstandort zugunsten WR 9	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplatzanlage zugunsten WA 4 (teilweise) und WA 7	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorhandene bauliche Anlagen	
$\frac{50}{5}$	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Böschung	
	Graben / Mulde	
	Höhenlinien	
	Fahrbahn	
	Gehweg	
	Bemaßung in m	
z.B. WA2	Bezeichnung der Teilgebiete	
	Schnittlinie der Querschnittsprofile	
	Sichtdreieck	
	geplante „Tempo 30-Zone“	
	geplanter Ausbau der K 64 („Wolkenweher Dorfstraße“) mit Einmündungsbereich „Helene-Stöcker-Straße“	
III. Nachrichtliche Übernahmen		
	Geschützte Biotope	§ 15a LNatSchG
	Knick	§ 15b LNatSchG
	15 m anbaufreie Strecke (an der K 64)	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 29 StrWG
	auf 25 m reduzierter Regelabstand zum Wald (Waldschutzstreifen)	§ 32 Abs. 5 LWaldG