

Stadt Bad Oldesloe

Bebauungsplan Nr. 98 - 1. Änderung -

Text Teil B

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO -Anlagen für sportliche Zwecke- nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO -Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen- nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauNVO)

2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

An der Straße Weideblicken dürfen die zu den Verkehrsflächen liegenden Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden.
Rechtsgrundlage §23 (3) Satz 3 BauNVO)

3 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

In den Baugebieten darf die Firsthöhe von max. 10,0 m, bezogen auf die Geländeoberfläche, nicht überschritten werden. Bei geneigter Geländeoberfläche ist das mittlere Geländeniveau für die Firsthöhe als Bezugspunkt maßgebend.
(Rechtsgrundlage § 18 BauNVO)

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

Je Einzelhaus sind nur max. zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte bzw. je Haus in einer Hausgruppe ist nur eine Wohneinheit zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5 Nebenanlagen und Garagen / Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nicht zulässig.

Stellplätze, Terrassen, Stützmauern, Einfriedungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind hiervon ausgenommen.
(Rechtsgrundlage § 12 Abs. 6 BauNVO)

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

6.1 Passiver Schallschutz in den Lärmpegelbereichen II bis III

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - "Lärmpegelbereiche II bis III" - sind für Geschosse oberhalb des Erdgeschosses passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Entsprechend DIN 4109 (Abschnitt 5, Tabelle 8) sind bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, im Lärmpegelbereich II das resultierende Schalldämmmaß der Gesamtaußenbauteile von 30 dB und im Lärmpegelbereich III das resultierende Schalldämmmaß der Gesamtaußenbauteile von 35 dB, einzuhalten.

Die erforderlichen Dämmmaße sind im Einzelfall objektbezogen zu ermitteln und anhand der Berechnungs- und Ausführungsbeispiele der DIN 4109 nachzuweisen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
(Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils
II	56 bis 60	30 dB
III	61 bis 65	35 dB

6.2 Ergänzender passiver Schallschutz in den Lärmpegelbereichen II bis III

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - "Lärmpegelbereiche II bis III" - ist durch den Einbau schalldämmter Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder durch andere Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern in Schlafräumen und Kinderzimmern sicherzustellen.

7 Sichtfelder

In den Sichtfeldern sind keine baulichen Anlagen zulässig, Einfriedungen, Aufschüttungen und Anpflanzungen dürfen in diesen Bereichen eine Höhe von 0,70 m über OK der fertig ausgebauten Fahrbahn nicht überschreiten.

8 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten

(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Zu erhaltender Gehölzbestand

Der gekennzeichnete Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Anschüttungen und Abgrabungen der Knickböschungen sind nicht zulässig, außer zur Wiederherstellung der Knickwälle. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen) zu beachten. Auf § 15 b LNatSchG wird hingewiesen.

8.2 Anlage von Knickpflgestreifen

8.2.1 öffentliche Flächen

Entlang der Knicks ist im siedlungszugewandten Bereich eine mindestens 3 m breite öffentliche Grünfläche zur Gewährleistung der Pflege der Knicks ausgewiesen. Die Fläche ist als Wiesenfläche extensiv zu pflegen. Die Fläche ist von jeglicher baulicher oder gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen) zu beachten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

- 8.2.2** private Flächen
Knickbegleitende öffentliche Grünflächen sind mit Beginn der Bebauung auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken eindeutig durch die privaten Grundstücksbesitzer zu sichern und dauerhaft durch Zäune oder Hecken abzugrenzen.
- 9** **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- 9.1** Innerhalb der als "Parkanlage" festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist die Anlage eines bis 2,0 m breiten Gehweges zulässig.
- 9.2** In den Teilbereichen 7 und 8 ist das von den in der Planzeichnung mit den Ziffern 1, 2 und 3 gekennzeichneten Grundstücken anfallende unbelastete Dachflächenwasser dem östlich angrenzenden Biotop auf dem Schulgrundstück zuzuführen.
- 10** **Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB)**
- Den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA und den Verkehrsflächen als Eingriffsverursacher werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf von der Stadt Bad Oldesloe bereitgestellten Flächen zugeordnet.

Hinweise:

- **Lärmschutz**
Zum Schutz der im Plangeltungsbereich vorgesehenen Wohnbebauung ist nur eine eingeschränkte außerschulische Nutzung der im Osten angrenzenden Schulflächen möglich. Zur Einhaltung der Immissionswerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV, Geräusche vom Sportfeld) bzw. der Freizeitlärm-Richtlinie (Geräusche vom Schulhof) sind folgende Betriebsbeschränkungen für außerschulische Nutzung erforderlich:
 - Verzicht auf eine Nutzung
 - 1. generell an Sonn- und Feiertagen
 - 2. in den Ruhezeiten an Werktagen (6:00 - 8:00, 20:00 - 22:00)
 - Begrenzung der Nutzungsdauer an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten
 - 3. für das Sportfeld auf 2 Stunden
 - 4. für den Schulhof auf 4 Stunden
- **Bodendenkmalpflege**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG die unter Denkmalbehörde des Kreises Stormarn zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Gestalterische Vorschriften (§ 92 LBO)

- 1** **Dächer**
- 1.1** Dachform
In den Baugebieten sind für die Hauptdächer der Gebäude nur Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.
- 1.2** Dachneigung
In den Baugebieten darf die Neigung der Hauptdächer der Gebäude nur 30-45° betragen.
Als Ausnahme sind für begrünte Dächer, sowie für Dächer mit Solar- und Photovoltaikanlagen, geringere Dachneigungen bis zu einer unteren Grenze von 23 ° zulässig.
- 1.3** Farben
Für die geneigten Hauptdächer der Gebäude sind nur Eindeckungen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.
Ausnahmen gelten auch hier für begrünte Dächer sowie für Dächer mit Solar- und Photovoltaikanlagen.
- 2** **Einfriedungen**
Massive Einfriedungen sind nur bis 0,30 m Höhe und Torpfeiler bis zu 0,90 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante, zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Hecken bis max. 1,50 m Höhe und Holzlattenzäune bis maximal 1,20 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante, zulässig.
Nicht festverfugte Steinwälle sind bis 0,60 m zulässig.
- 3** **Begrünung der Grundstücke**
Auf den privaten Grundstücksflächen sind pro Grundstück, mindestens ein Solitärgehölz als Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4** **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 zu verwenden.
- 5** **Abgrabungen und Aufschüttungen auf privaten Grundstücken**
Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in einer Flächengröße der max. Grundfläche bzw. der höchstzulässigen Grundflächenzahl einschließlich der Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, zulässig.

Planzeichenerklärung

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl GRZ

10,0 Firsthöhe FH

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweisen, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



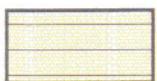
verkehrsberuhigter Bereich

F Fußweg

TREFF keine Erschließungsfunktion - "Ort der Kommunikation"

Flächen für Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 sowie Abs. 6 BauGB)



Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen



Müllsammelplatz



Standort für Wertstoffsammlung



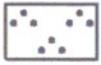
Elektrizität (Trafostation)

Grünflächen

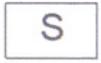
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünflächen



Parkanlage



Schutz- und Abschirmgrün



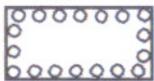
Gehweg bis 2,0 m breit



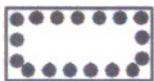
Knick mit Schutzstreifen

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Knickwälle)

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (siehe Text - Teil B)

LSW Lärmschutzwall mit h=3,0 m über Gradienten Grabauer Straße (L 226)

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TB 1 Teilgebiet

① Grundstücksnummer siehe Textliche Festsetzung Nr. 8.2

Nachrichtliche Darstellungen

----- geplante Grundstücksteilung



Sichtdreieck



Straßenquerschnitt

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Wirtschafts- und Planungsausschusses vom 11.02.2004 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormaner Tageblatt / in den Lübecker Nachrichten und dem Oldesloer Markt am 03.03.2004 erfolgt.

Bad Oldesloe, den 08.Okt. 2004

gez. von Bary
.....
Bürgermeister

- 1a. Auf Beschluss des Wirtschafts- und Planungsausschusses vom 11.02.2004 wurde nach § 13 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

Bad Oldesloe, den 08.Okt. 2004

gez. von Bary
.....
Bürgermeister

2. Der Wirtschafts- und Planungsausschusses hat am 08.03.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Oldesloe, den 08.Okt. 2004

gez. von Bary
.....
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.03.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Oldesloe, den 08.Okt. 2004

gez. von Bary
.....
Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.04.2004 bis 03.05.2004 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht können, am 24.03.2004 durch Abdruck im Stormaner Tageblatt / in den Lübecker Nachrichten und dem Oldesloer Markt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Oldesloe, den 08.Okt. 2004

gez. von Bary
.....
Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am 27.Juli 2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den 24.Sep. 2004

gez. Brüning
.....
Öffentlich bestellter Vermesser

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.06.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bad Oldesloe, den 08.Okt. 2004

gez. von Bary
.....
Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 21.06.2004 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.2004 gebilligt.

Bad Oldesloe, den 08.Okt. 2004

gez. von Bary
.....
Bürgermeister

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

Bad Oldesloe, den 08.Okt. 2004

gez. von Bary
.....
Bürgermeister

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 BauGB 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 10.Nov. 2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit , einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (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. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist am 11.Nov. 2004 in Kraft getreten

Bad Oldesloe, den 12.Nov. 2004

gez. von Bary
.....
Bürgermeister