

SATZUNG DER STADT
BAD OLDESLOE ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 98
„WEST V“

FÜR DAS GEBIET :

NÖRDLICH DER „GRABAUER STRASSE“ (L 226), ÖSTLICH DER FLUR-
STÜCKE 53/6 UND 57, SÜDLICH DER STADTERWEITERUNG WEST IV,
WESTLICH DER GRUNDSCHULE



TEIL B : (TEXT)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 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. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

- 2.1 Die zu den Verkehrsflächen bzw. zu den privaten Wohnwegerschließungen (gfl-Rechte) 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.
- 2.2 In den Teilgebieten WR 5, WA 3, WA 4 und WA 5 darf die jeweils als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gfl) festgesetzte Fläche ausnahmsweise überbaut werden, wenn die Grundstückerschließung und die Leitungsrechte anderweitig auf dem jeweiligen Grundstück gesichert sind.

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

- 3.1 In den Teilgebieten WR 1a und WR 1b sind maximal sechs Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- 3.2 In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- 3.3 In den Teilgebieten mit festgesetzter Doppelhausbebauung ist eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

4. 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 bzw. zur Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten liegenden Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie bauliche Anlagen nicht zulässig. Ausnahmen können gestattet werden

- für bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind, 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.

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm für die Bebauung nördlich der „Grabauer Straße“ (L 226) werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt :

- Passiver Schallschutz ist in der 1. Baureihe entlang der „Grabauer Straße“ an den ersten beiden Gebäuden westlich der Erschließungsstraße, dem ersten Gebäude östlich der Erschließungsstraße und dem ersten Gebäude westlich des Schulgeländes für die obersten Geschosse an den Gebäudefronten nach Süden vorzusehen.

Zu erfüllen sind die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109, entsprechend einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß für die Außenbauteile¹⁾ von

- erf. $R'_{w,res} = 35$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
- erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume²⁾ und ähnliches

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Anbauteils (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.

- Erhalten Schlaf- und Kinderzimmer in den obersten Geschossen Fenster zu den im einzelnen aufgeführten Fronten der 1. Baureihe entlang der „Grabauer Straße“, so sind sie mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämmmaß der Gesamtkonstruktion (Wand/Dach, Fenster, Lüftung) muß den Anforderungen des zugehörigen Lärmpegelbereiches entsprechen. Dabei gilt:
 - Lärmpegelbereich III für die
 - straßenzugewandten Giebel- und Traufseiten aller Reihenhäuser
 - Lärmpegelbereich II für die
 - Seitenfronten der Reihenhäuser östlich der Erschließungsstraße
 - Seitenfronten der Reihenhäuser westlich der Erschließungsstraße bis 62 m Abstand von Mitte „Grabauer Straße“,
 - Straßenfronten und östliche Seitenfronten der Einzel- und Doppelhäuser westlich der Erschließungsstraße.

(Anmerkung: Dem Lärmpegelbereich II entspricht für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für Büroräume ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res} = 30$ dB)

Nachweise zum passiven Schallschutz sind nach DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

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

- 6.1 Innerhalb der als „Parkanlage“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist die Anlage eines bis 2,0 m breiten Gehweges zulässig.
- 6.2 In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 (Grundstücke 1 bis 3, siehe Eintragung in der Planzeichnung) ist das unbelastete Dachflächenwasser dem östlich angrenzenden Biotop auf dem Schulgrundstück zuzuführen.

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

Den festgesetzten reinen und allgemeinen Wohngebieten (WA / WR) und den Verkehrsflächen als Eingriffsverursacher werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf von der Stadt Bad Oldesloe bereitgestellten Flächen zugeordnet.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Begrünung der Grundstücke

- 1.1 Auf den privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Teilgebiete WR 1a und WR 1b pro Grundstück mindestens ein Solitärgehölz als Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.2 Auf den privaten Grundstücksflächen der Teilgebiete WR 1a und WR 1b sind pro angefangene 500 m² ein Solitärgehölz als Laubbaum oder Obstbaum 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 mit großem Fugenanteil zu verwenden.

3. Einfriedungen

Massive Einfriedungen sind bis 0,30 m Höhe und Torpfeiler bis zu 0,90 m Höhe bezogen auf Fahrbahnoberkante zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Hecken bis maximal 1,50 m Höhe und Holzlattenzäune bis maximal 1,20 m Höhe bezogen auf Fahrbahnoberkante zulässig. Festverfugte Steinwälle sind unzulässig.

4. Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsstellplatz - Anlagen sind zu den straßenabgewandten Seiten durch Gehölzpflanzungen standortgerecht zu begrünen.

5. Nebenanlagen

- 5.1 In allen Teilgebieten sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit flachgeneigten Dächern nur mit einer Dachneigung bis maximal 15° zulässig.
- 5.2 Bei Zusammenfassung von mehr als einer baulichen Anlage zur Unterbringung der privaten Kraftfahrzeuge ist die Gesamtanlage durch Kletter- und 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 13,0 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 10,0 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 maximalen Grundfläche bzw. der höchstzulässigen Grundflächenzahl einschließlich der Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

8. Dachgeschosse

In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung ist das Dachgeschoss als Staffelgeschoss unzulässig.

In den Teilgebieten WR 1a und WR 1b sowie in den Teilgebieten mit einer festgesetzten Einzel- und Hausgruppenbebauung kann das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden.

9. Dächer

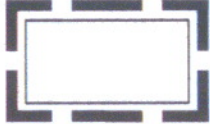
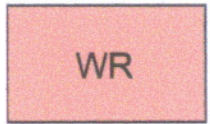
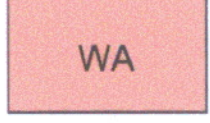






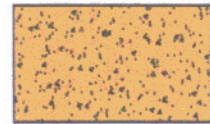





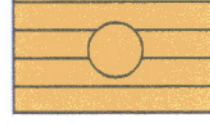



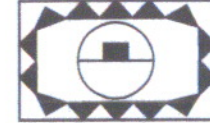









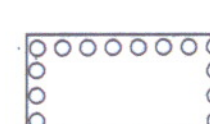

In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude in roten bis rotbraunen Dachmaterialien zu erstellen.

HINWEIS

Zum Schutz der im Plangeltungsbereich vorgesehenen Wohnbebauung ist nur eine eingeschränkte außerschulische Nutzung der im Osten angrenzenden Schulflächen möglich. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BimSchV, Geräusche vom Sportfeld) bzw. der Freizeitlärm-Richtlinie (Geräusche vom Schulhof) sind folgende Betriebsbeschränkungen für die außerschulische Nutzung erforderlich:


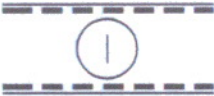




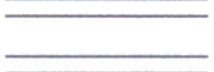




- Verzicht auf eine Nutzung
 1. generell an Sonn- und Feiertagen
 2. in den Ruhezeiten an Werktagen (6:00 - 8:00, 20:00 - 22:00)
- Begrenzung der Nutzungsdauer an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten
 1. für das Sportfeld auf 2 Stunden,
 2. für den Schulhof auf 4 Stunden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan- zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<u>I. FESTSETZUNGEN</u>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbe- reiches des Bebauungsplanes Nr. 98	§ 9 Abs. 7 BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung		
	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. 160 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Bauweise / Baugrenzen		
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 / Zelt Dach / 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		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Geh- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich „Spielstraße“	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Abfallbehälterstandort	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für die Abfallbeseitigung und Hauptversorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB
	Standort für die Wertstoffsammlung (unterirdisch)	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Gashochdruckleitung (neue Trasse innerhalb der L 226)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Immissionsschutz		
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LPB III	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (s. Text - Teil B)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LSW	Lärmschutzwall mit h = 3,00 m über Gradiente Grabauer Straße (L 226)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Aufschüttungen		
	Modellierter Lärmschutz- und Landschaftswall	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
Grünordnung		
	Grünflächen, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauG
	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Schutz- und Abschirmgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Knick mit Schutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche mit besonderer Zweckbestim- mung: Gehweg bis 2,0 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 mit Saumstreifen zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall mit Saumstreifen zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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.

Plan- zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<u>I. FESTSETZUNGEN</u> (Fortsetzung)		
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
GSt	Gemeinschaftsstellplatzanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorhandene bauliche Anlagen	
75	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Höhenlinie	
	Fahrbahn / Gehweg	
z.B. WA 2	Bezeichnung der Teilgebiete	
	Sichtdreieck	
	geplante „Tempo 30 - Zone“	
TREFF	geplanter „Treffpunkt / Ort der Kommunikation“	
III. Nachrichtliche Übernahmen		
	Knick	§ 15b LNatSchG
	20 m anbaufreie Strecke (an der L 226)	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 29 StrWG