

Stadt Bad Oldesloe

Bebauungsplan Nr. 99

# TEIL B – TEXT -

## 1 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 92 LBO

### 1.1 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen) und der dazu parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenzen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenfläche, zulässig. Einfriedungen über 0,70 m Höhe sind nur in einem Mindestabstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Ausnahmsweise können Einfriedungen bis zu 2,00 m Höhe im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, wenn nachweislich hohe Sicherheitsrisiken des Betriebes dies erforderlich machen.

### 1.2 FASSADEN

Gemäß § 92 LBO wird für die Bereiche der Gewerbegebiete festgesetzt, dass Fassaden von Baukörpern mit einer Länge von mehr als 40,00 m mindestens alle 10,00 m durch mindestens 0,25 m tiefe senkrechte Strukturen (z.B. durch Mauervor- oder -rücksprünge, Pfeiler usw.) zu gliedern sind.

## 2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ART UND DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE DIE BAUWEISE gemäß § 9 (1) 1 und 2 BauGB

2.1 Im Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung sind **nicht** zulässig:

- a) Schank- und Speisewirtschaften soweit sie nicht überwiegend der Versorgung des Gebietes dienen,
- b) Beherbergungsbetriebe sowie Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe, die ihre Waren an Endverbraucher veräußern. Der Ausschluss betrifft das Warenangebot, das aus "hoch innenstadtrelevanten Sortimenten" der Kategorie 1 und aus den bedingt innenstadtrelevanten Sortimenten der Kategorie 2 besteht

Hoch Innenstadtrelevante Sortimente	Bedingt Innenstadtrelevante Sortimente	Nicht Innenstadtrelevante Sortimente
KATEGORIE 1	KATEGORIE 2	KATEGORIE 3
Bekleidung (Außer Arbeitskleidung und - schuhe) Schuhe / Lederwaren Uhren / Schmuck Foto / Optik Nahrungs- und Genussmittel Drogerie -/ Parfümartikel Pharmaartikel Antiquitäten / Kunst Spielwaren / Bastel- und Hobbyartikel Schreibwaren / Büroartikel und Bücher Musikinstrumente	Elektrische Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, Büro- / Informationstechnik Sport / Camping / Fahrräder Lampen / Leuchten Haushaltsartikel / Heimtextilien Baby- und Kleinkinderartikel Kleintierbedarf Baby- und Kleinkinderartikel Kleintierbedarf	Möbel Bau – und Gartenbedarf Bodenbelag / Tapeten Arbeitsbekleidung und -schuhe Kfz und Kfz-Zubehör Krafträder Brennstoffe

\* Zusammengefasste Sortimente gelten als 1 Sortiment

Ausnahmen vom Ausschluss der Einzel- und sonstigen Handelsbetriebe mit bedingt innenstadtrelevanten Sortimenten der Kategorie 2 können zugelassen werden, wenn die Betriebe im räumlichen und betrieblichen Verbund von Herstellungs- bzw. Weiterverarbeitungs-, Wartungs-, Reparatur- und / oder Kundendienststellen oder Großhandelsbetrieben stehen und die Verkaufsfläche max. 250 m<sup>2</sup> und weniger als 25 % der Geschossfläche beträgt, die unmittelbar von den vorgenannten Betriebsflächen gebildet wird. (§ 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO).

- c) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Im Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schallleistungspegel am Tage 60 dB(A) und in der Nacht 45 dB(A) pro qm nicht übersteigt. (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 2.2 Die festgesetzte Geschossflächenzahl innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete kann ausnahmsweise erhöht werden:

- a) bei Fassadenbegrünung, die mindestens 60 % der Außenfläche (Fassaden) abdeckt, um 0,1,  
b) bei Dachbegrünung um 0,1, wenn mindestens 60 % der überbauten Flächen im Dachbereich begrünt werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

- 2.3 Die maximal zulässigen Firsthöhen innerhalb der Gewerbegebiete werden über der mittleren Höhe der Straßenkrone des zugehörigen Abschnittes der Erschließungsstraße festgesetzt.

Bei den festgesetzten maximalen Firsthöhen können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit Produktions- bzw. Lagertechnik des einzelnen Betriebes dieses erforderlich machen. Für die Ausnahmen dürfen auf maximal 30 % der jeweiligen überbauten Fläche die festgesetzten Firsthöhen um höchstens 4,00 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. § 31 Abs. 1 BauGB).

- 2.4 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise, Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig. (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

- 2.5 Innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie zu den Erschließungsstraßen und der in einem Abstand von 5,00 m festgesetzten straßenseitigen Baugrenze ("Vorgärten") ist die Herstellung befestigter Flächen (z.B. Stellplätze, Nebenanlagen, Lagerflächen) mit Ausnahme von Grundstückszufahrten unzulässig. Sie sind als Grünflächen mit Baum-, Busch- oder Staudengrün zu gestalten. Die Zu- und Abfahrten dürfen jeweils eine Breite von 3,5 m oder zusammengenommen bei nur einer Grundstücksanbindung 7,0 m nicht überschreiten. (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. § 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

### 3. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gemäß § 9 (1) 20 BauGB SOWIE ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSgebote gemäß § 9 (1)25a UND b BauGB

- 3.1 Die nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt zu gestalten:

ein einseitig 3,00 m breiter Knickschutzstreifen (KS) , Gestaltung als Gras- und Krautsaum.; die Errichtung baulicher Anlagen bzw. Versiegelung von Boden, Ablagerungen sowie Befahren der Fläche ist unzulässig Das Betreten des Knickschutzstreifens ist im Rahmen der Knickpflege zulässig.

ein einseitig 5,00 m breiter Schutzstreifen, Gestaltung als Gras- und Krautsaum.; die Errichtung baulicher Anlagen bzw. Versiegelung von Boden, Ablagerungen sowie Befahren der Fläche ist unzulässig Das Betreten des Schutzstreifens ist im Rahmen der Pflege zulässig.

- 3.2 Im Flächenverband von 5 errichteten Stellplätzen ist mindestens ein standortgerechter, landschaftstypischer Baum mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Je Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 10 m<sup>2</sup> zu schaffen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- 3.3 Die nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Je Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 10 m<sup>2</sup> zu schaffen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgehende Einzelbäume sind in gleicher Art nachzupflanzen.
- 3.4 Es wird festgesetzt, dass geschlossene, fensterlose Fassaden mit einer Länge von mehr als 5,00 m Länge nach Osten sowie nach Süden mindestens alle 3,00 m mit einer Rank- oder Kletterpflanzen zu bepflanzen sind.
- 3.5 Der gemäß § 9 (1) 25b BauGB als zu erhalten festgesetzte und der gemäß § 9 (6) BauGB i. V. mit § 15 LNatSchG nachrichtlich übernommene Knick ist dauernd zu erhalten. Bestehende Lücken sind nach § 9 (1) 25a BauGB in den vorhandenen Pflanzenarten nachzupflanzen. Abgehende Gehölze sind in gleicher Art nachzupflanzen.
- 3.6 Für die Beleuchtung öffentlicher Verkehrsflächen, für beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sowie für die Dauerbeleuchtung – nicht während der Betriebszeiten – privater Verkehrs- und Lagerflächen dürfen nur monochromatische Niederdrucknatriumdampflampen oder vergleichbare Lampen verwendet werden.

### 4. AUSGLEICHSMaßNAHMEN gemäß § 1a ABS. 3 SATZ 3 I.V. MIT § 9 ABS. 1a BauGB

Den Zuordnungsflächen innerhalb des Gewerbegebietes (GEE) werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf von der Stadt Bad Oldesloe bereitgestellten Flächen wie folgt zugeordnet:

Zuteilungsfläche A mit 10.820 qm,

Zuteilungsfläche B mit 4.090 qm.

## Hinweise

#### 1. Hinweise zu grünordnerischen Festsetzung zu Ziffer 3 des Teiles B ( - Text -)

Als standortgerechte, ortstypische Anpflanzungen gelten z.B.:

Bäume: Bergahorn, Stieleiche, Eberesche, Winterlinde.

Kletterpflanzen: Waldrebe, Efeu, Geißblatt, wilder Wein.

#### 2. Hinweis zu Schutzgut Boden

Vor Beginn der Bautätigkeit ist der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abzuschleppen und, soweit er für vegetationstechnische Zwecke verwendet werden muss, seitlich auf Mieten zu setzen. Überschüssiger Boden ist abzufahren und weiterzuverwenden.

#### 3. Allgemeine Hinweise

- a) Die Stadt Bad Oldesloe empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück selbst zu versickern, sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt. Auf die hierfür erforderliche Genehmigung wird hingewiesen.
- b) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe (z.B. Erdgas) zu verwenden.
- c) Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließung der Grundstücke die dauerhafte Ableitung von Grundwasser (z.B. durch Kellerdrainagen) der Genehmigung bedarf und im Interesse eines geordneten Wasserhaushaltes auszuschließen ist.
- d) Auf die Werbesatzung der Stadt Bad Oldesloe in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- e) Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe („Satzung der Stadt Bad Oldesloe zum Schutz des Baumbestandes“ vom 12.09.1986) in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- f) Zusätzlich zu der Emissionsbeschränkung sind Nachweisverfahren für nachgeordnete – bau- oder immissionsschutzrechtliche – Genehmigungsverfahren erforderlich.

# Zeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

## I. Festsetzungen

Art und Maß der Baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



Eingeschränktes Gewerbegebiet (gem. §8 BauNVO)

1,2/0,6

Geschossflächenzahl / Grundflächenzahl

III / FH

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze / maximale Firsthöhe (12,0 m)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

a

abweichende Bauweise



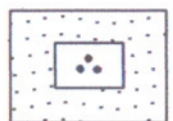
Baugrenze

Führung unterirdischer Versorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB



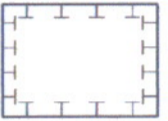
Oberflächenentwässerung

Öffentliche und private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



Private Grünfläche

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

KS

Festlegung der Gestaltung (z.B. Knickschutzstreifen)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB

maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_w$  tags/nachts in dB(A) im Rahmen der Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen nach § 1 (4) 2 BauNVO

$L_w$  (max.) = 60/45 dB(A)/m<sup>2</sup>

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB und § 9 (1) 25b BauGB



Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Erhaltungsgebot für Einzelbäume

A / B

BEZEICHNUNG UNTERSCHIEDLICHER FLÄCHEN FÜR DIE ZUORDNUNG EXTERNER AUSGLEICHSFLÄCHEN (ZUORDNUNGSFLÄCHEN) § 9 (1a) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Zuordnungsflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.99 der Stadt Bad Oldesloe § 9 (7) BauGB

## II. Darstellung ohne Normcharakter



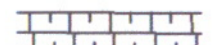
vorhandene Flurstücksgrenzen

94  
4

Flurstücksbezeichnung



Zaun



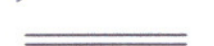
Böschung

•19.89

Höhe über NN



Höhenschichtlinien



Graben

III. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

§ 15b

geschützter Knick gemäß § 15 b LNatSchG

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 18.10.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt, in den Lübecker Nachrichten und im Markt am 15.08.2001 erfolgt.

Bad Oldesloe, den **15.05.2002**

**gez. Dr. Wrieden**  
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 23.08.2001 bis zum 24.09.2001 durchgeführt worden.

Bad Oldesloe, den **15.05.2002**

**gez. Dr. Wrieden**  
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.08.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Oldesloe, den **15.05.2002**

**gez. Dr. Wrieden**  
Bürgermeister

Der Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 10.10.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Oldesloe, den **15.05.2002**

**gez. Dr. Wrieden**  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.12.2001 bis zum 07.01.2002 jeweils von Montags- donnerstags von 8.30 bis 16.00 Uhr, und freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.11.2001 im Stormarner Tageblatt, in den Lübecker Nachrichten und im Markt bekanntgemacht.

Bad Oldesloe, den **15.05.2002**

**gez. Dr. Wrieden**  
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am **18.04.02** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den **14.05.02**

**gez. Brüning**  
Vermessungsingenieur

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 25.03.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bad Oldesloe, den **15.05.2002**

**gez. Dr. Wrieden**  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert.

~~Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt.~~

~~(Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... ortsüblich bekanntgemacht.~~

Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Bad Oldesloe, den **15.05.2002**

**gez. Dr. Wrieden**  
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.03.2002 als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.03.2002 gebilligt.

Bad Oldesloe, den **15.05.2002**

**gez. Dr. Wrieden**  
Bürgermeister

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

Bad Oldesloe, den **15.05.2002**

**gez. Dr. Wrieden**  
Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplan durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **22.05.02** ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 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 mithin am **23.05.02** in Kraft getreten.

Bad Oldesloe, den **24.10.02**

**gez. Dr. Wrieden**  
Bürgermeister