



**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 101**

**„Berliner Ring“**

Fassung vom 07.03.2021

**VORHABENTRÄGER:**

*Poggensee-Bau GmbH & Co.KG  
Hauptstraße 50, 23619 Heilshoop  
04506 - 244  
poggenseebau@gmx.de*

**PLANVERFASSER:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

*GSP Gosch & Priewe  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Paperberg 4,  
23843 Bad Oldesloe  
04531 - 67070  
oldesloe@gsp-ig.de*

**Vorhaben- und Erschließungsplan**

*WOBIG-Architekten  
  
Paperberg 4,  
23843 Bad Oldesloe  
04531 - 880890  
info@architekten-wobig.de*

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, **der Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, **der Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

#### 1.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

In Anwendung von § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

#### 1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB i.V.m § 3 BauNVO)

Die bebaubaren Flächen werden als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17, 20, 21a BauNVO)

Innerhalb des reinen Wohngebietes (WR) wird das Untergeschoss (UG) gem. § 21 a BauNVO bei der Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht mit angerechnet, wenn die Hauptnutzung des ruhenden Verkehrs überwiegt.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sowie der Baumasse bleibt die Fläche sowie Baumasse der Stellplätze des Untergeschosses (UG) unberücksichtigt.

Innerhalb des reinen Wohngebietes (WR) kann die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestehende Obergrenze für Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

#### 1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen in Meter über der in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhe.

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Es sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,0 m zulässig.

### 1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (o) mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

### 1.6 Sozialer Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des reinen Wohngebietes (WR) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens 30 % der Wohneinheiten als Wohnflächen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

### 1.7 Mit Geh- und Fahrrechten belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Das in der Planzeichnung festgesetzte Gehrecht mit der Ziffer 1 besteht zu Gunsten der Allgemeinheit.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh- und Fahrrechte mit der Ziffer 2 bestehen zu Gunsten der Stadt Bad Oldesloe.

### 1.8 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

In dem reinen Wohngebiet sind Stellplätze nur im Bereich der Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen unterirdisch zulässig.

### 1.9 Bauliche Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Zur Nutzung von erneuerbar erzeugtem Strom sind technische Maßnahmen zur Lademöglichkeit von elektrisch betriebenen Fahrzeugen für 100 % der notwendigen Einstellplätze in der Tiefgarage vorzubereiten.

### 1.10 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb des Baugebietes sind zu begrünen. Befestigte Flächen innerhalb der Grünflächen sind nur für Zugänge, Zuwegungen und Wohnterrassen sowie Fahrrad- und Müllabstellplätze zulässig.

Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden, Terrassen und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer geeigneten Substrataufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Substratüberdeckung muss mindestens 50 cm aufweisen.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist eine Gehölzpflanzung als Abschirmung aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß Planzeichnung mindestens 11 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Eine Verschiebung der in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume um bis zu 5 m ist zulässig.

Im tatsächlichen Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzstreifens von 1,5 m der in das Plangebiet hereinragenden Baumkronen sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung ist die als verkehrsberuhigter Bereich dargestellte Fläche.

Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

*Werden im Laufe des weiteren Verfahrens geprüft und ergänzt.*

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Rechtsgrundlage:

**Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.Januar 2009, mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### **2.1 Dächer und Dachdeckung**

Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° zulässig.

Die Flachdächer der Hauptgebäude sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

Die Errichtung von Photovoltaik- oder solarthermischen Anlagen auf Dachflächen ist allgemein zulässig.

Dachaufbauten, mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten, haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten.

### **2.2 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

Innerhalb des reinen Wohngebietes (WR) sind je Wohneinheit 1,0 Kfz-Stellplätze sowie 2,0 Fahrradstellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

### **2.3 Einfriedungen und Stützmauern**

Stützmauern sind nur aus Naturstein, bossierten Steinen (geschlagene Steine), gebrannten Steinen oder als verputzte Flächen in den für die Fassade der Hauptgebäude verwandten Farben zulässig.

Hecken sind aus einheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Oberirdische Müll- und Fahrradstandorte sind dauerhaft mit einer Hecke aus einheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m einzugrünen.

## **3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN / HINWEISE**

### **3.1 Bau- und Bodendenkmalpflege**

Es wird auf § 15 DSchG hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von

Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### 3.2 Artenschutz

*Werden im Laufe des weiteren Verfahrens geprüft und ergänzt.*

Bei Eingriffen in Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Das Entfernen von Gehölzen ist nur außerhalb der Schonzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig (BNatSchG § 39).

Horstbäume von streng geschützten Vögeln sind als Lebensstätte zu erhalten (BNatSchG § 44). Prioritäre Lebensräume gem. FFH-Richtlinie und gesetzlich geschützte Biotope gem. BNatSchG § 30 sind zu erhalten. Satzungsrechtliche Vorgaben, wie Baumschutzsatzungen sind zu beachten.

### 3.3 Baumschutz während der Ausführung von Bauarbeiten

*Werden im Laufe des weiteren Verfahrens geprüft und ergänzt.*

### 3.4 Boden- und Grundwasserschutz während der Ausführung von Bauarbeiten

*Werden im Laufe des weiteren Verfahrens geprüft und ergänzt.*

### 3.5 Vogelschutz

Zur Vermeidung von Ei- bzw. Jungvogelverlusten sind Gehölz- und Baumrodungen nur außerhalb der Brutzeit auszuführen. Entsprechende Arbeiten dürfen nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen.

### 3.6 Altlasten

Das Flurstück 10/2 der Flur 12 in der Gemarkung Oldesloe ist als altlastenverdächtige Fläche im Kataster des Kreises Stormarn eingetragen und entsprechend im Planteil dargestellt.

### 3.7 Kampfmittel

Für die Fläche des Vorhabengebietes besteht ein lokaler Kampfmittelverdacht.

Der bestehende Kampfmittelverdacht muss abschließend durch Überprüfungs-/ Sondiermaßnahmen bewertet werden (Gefahrenforschung). Vor Abschluss der o.g. Bewertung dürfen keine Tiefbauarbeiten durchgeführt bzw. bauliche Anlagen errichtet werden.

Zufallsfunde von Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtigen Gegenständen

Die Stadt Bad Oldesloe liegt in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Falls Zufallsfunde von Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt werden sollten, sind folgende Verhaltensregeln zu beachten:

- Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden.
- Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen.
- Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heranzukommen.

- Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.
- Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden.

#### Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 55 der Stadt Bad Oldesloe

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 der Stadt Bad Oldesloe werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 9 (1964) und Nr. 55 (1984) teilweise überlagert und sind somit nicht weiter wirksam. (Siehe Anlage 3.1)

Im Zuge des Verfahrens werden die Bebauungspläne 9 und 55 teilweise aufgehoben.