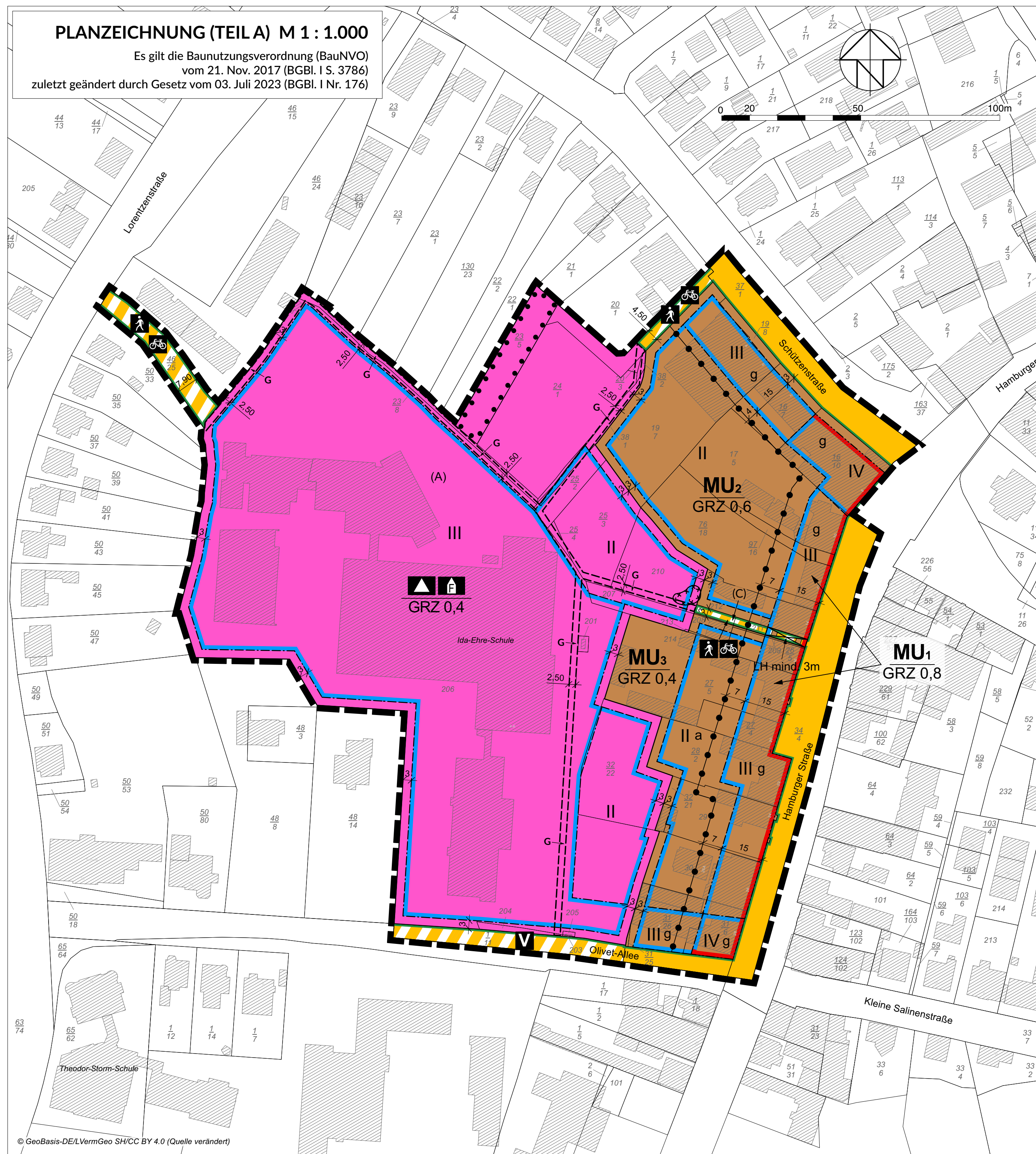


SATZUNG DER STADT BAD OLDESLOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23n, 2. ÄNDERUNG

für das Gebiet: Olivet-Allee 2-6 (gerade Nrn.), Hamburger Straße 8-28 (gerade Nrn.) sowie Schützenstraße 2-6 (gerade Nrn.)



ZEICHENERKLÄRUNG

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. MU ₁	Urbanes Gebiet, nummeriert
Fläche für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5
Zweckbestimmung: Schule	
Zweckbestimmung: Festhalle	
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. 0,6	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Durchgang	§ 16 BauNVO
LH mind. 3m	Lichte Höhe in Metern über Gehweghöhe, Mindestmaß
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baulinie	§ 23 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise (vgl. textl. Festsetzung 2.1)

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
	Zweckbestimmung: verkehrsberuhigte Zone
	Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg (mit "G") gekennzeichnete Bereiche gleichzeitig Erschließung der angrenzenden Flurstücke 208, 209, 212, 26/5)

	Straßenbegrenzungslinie
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Gerecht zugunsten der Allgemeinheit

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Sonstige Planzeichen	
Geltungsbereich	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung sowie des Höchstmaßes der Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 BauVO

KENNZEICHNUNGEN

	Umgrenzung von Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	§ 9 (5) Nr. 3 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Bestandsgebäude
	Bemaßung, in Metern

Alle Maße sind in Meter angegeben.

TEXT (TEIL B)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1	In den Urbanen Gebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und - Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
1.2	In den Urbanen Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 8 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Bad Oldesloer Sortimentsliste allgemein unzulässig: - Bekleidung, Wäsche - Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör) - Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel - Schuhe, - Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf - Spielwaren - Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen - Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat - Foto und Fotozubehör - Augenoptik und Hörgeräteakustik - Uhren, Schmuck - Lederwaren, Koffer und Taschen - Musikalien, Musikinstrumente - Fahrräder und Zubehör
2.0	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.1	In der abweichenden Bauweise gelten die Vorgaben der offenen Bauweise. Davon abweichend sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche an der nördlichen Flurstücksgrenze Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.
3.0	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
3.1	Bedingte zulässige Nutzung nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB: Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind die Bodenverunreinigungen vor einer Umnutzung der Fläche oder vor allen anderen Eingriffen in den Boden zu sanieren.
4.0	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4.1	In den Urbanen Gebieten sowie in den Flächen für den Gemeinbedarf sind Gehwege und ebenerdige nicht überdachte Stellplätze in einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.
5.0	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
5.1	Das Gehrecht ist innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf verschiebbar.
6.0	Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1:2018-01, müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht der Abbildung 1 zu entnehmen. Für alle anderen schutzbedürftigen Räume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Abbildung 2.

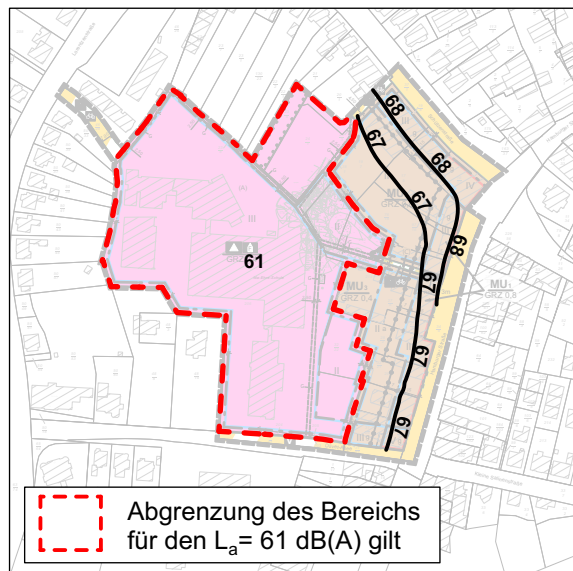


Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel L_{night} nach DIN 4109-2:2018-01

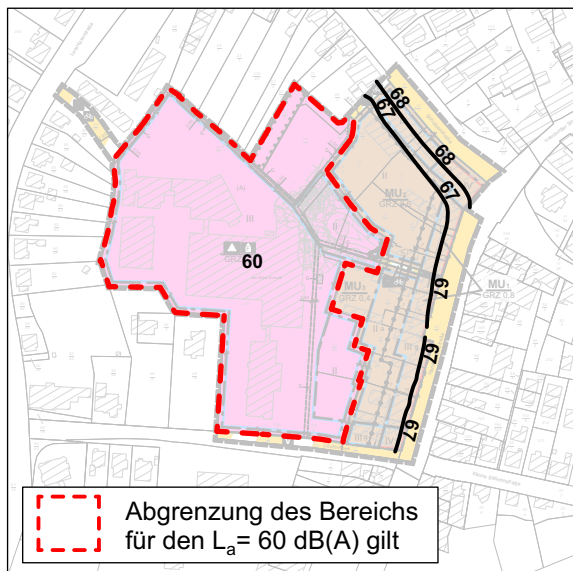


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel L_{day} nach DIN 4109-2:2018-01

Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von weniger als 58 dB(A) kann bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen auf einen Schallschutznachweis verzichtet werden. Gleiches gilt für Büroräume bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von weniger als 63 dB(A).

- 6.2 Bei Außenbereichen einer Wohnung (z. B. Terrassen, Balkone) innerhalb der in der Abbildung 3 mit "(A)" gekennzeichneten Bereiche ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schirmwände, verglaste Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten) oder schützend angeordnete Gebäudeteile sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass auf dem / in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereichen ein Tagespegel von kleiner 63 dB(A) erreicht wird. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen Außenbereich außerhalb der lärmbelasteten Bereiche gemäß Satz 1 verfügen. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenbereichen in Bereichen gemäß Satz 1 ist mindestens einer der Außenbereiche als verglaste Loggia oder verglaster Vorbau auszuführen.
- 6.3 Werden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 innerhalb der in der Abbildung 4 mit "(B)" gekennzeichneten Bereichen errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlafzimmern durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

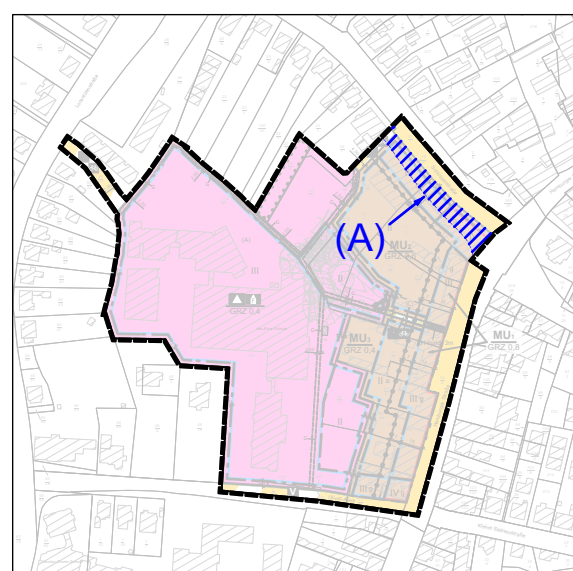


Abbildung 3: mit "(A)" gekennzeichnete Bereiche gem. textlicher Festsetzung Nr. 6.2

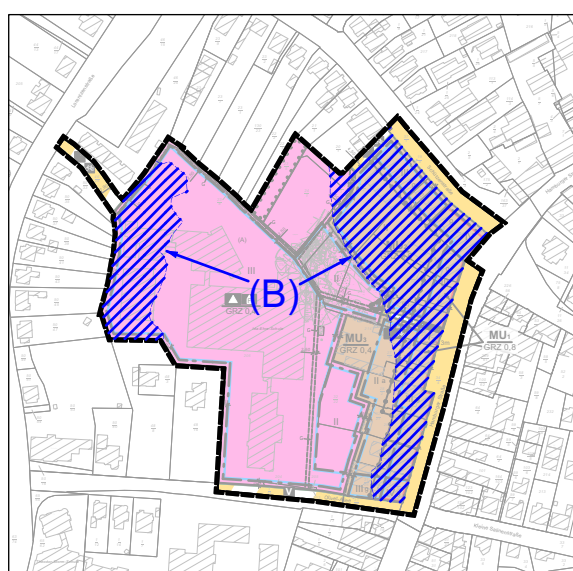


Abbildung 4: mit "(B)" gekennzeichnete Bereiche gem. textlicher Festsetzung Nr. 6.3

6.4	Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.
7.0	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.1	Die innerhalb der als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig an derselben Stelle zu ersetzen.
7.2	Die Dächer der Hauptgebäude bis zu einer Dachneigung von 20° sind auf mindestens 60 % der Dachflächen mit einem 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Hinweise	
DIN-Normen	Die genannten DIN-Normen sind im Sachbereich Stadtentwicklung der Stadt Bad Oldesloe einsehbar.
Installationsvorgaben für Photovoltaikanlagen	Bei der Errichtung von Nichtwohngebäuden sowie von Parkplätzen sind die gesetzlichen Regelungen des Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein (EWKG) zu berücksichtigen.
Artenschutz	AV1 Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung Die Baufeldfreimachung / Rodung von jeglichen Gehölzen sind zum Schutz von Gehölzbrütern und Fledermäusen nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. zulässig. AV2 Kontrolle stammstarker Bäume auf Baumhöhlen Einzelbäumen mit einem Stammdurchmesser > 60 cm in 1 m Höhe sind vor der Fällung auf Baumhöhlen durch eine sachverständige Person zu untersuchen und mittels Endoskop-kamera auf Besatz zu prüfen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Werden Besatz durch Fledermäuse oder Hinweise auf eine frühere Nutzung der Höhle durch Fledermäuse festgestellt, ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu kontaktieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Bei Nicht-Besatz sind die entsprechenden Baumhöhlen zu verschließen, um das Einwandern von Fledermäusen bis zur Fällung zu unterbinden. AV3 Bauzeitenregelung für Gebäudeabriss Die Arbeiten zum Abriss von Gebäuden sind im Zeitraum zwischen 01.10. und 28./29.02. zu legen. Bei Abrissarbeiten im Zeitraum zwischen 01.03. und 30.09. sind die Gebäude auf Besatz von gebäudebewohnenden Vögeln und Fledermäusen durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Die Untersuchung sowie das weitere Vorgehen sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen.
Städtische Satzungen	Es gilt die <u>Werbesatzung</u> der Stadt Bad Oldesloe mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.11.2015. Es gilt die <u>1. Erhaltungssatzung</u> der Stadt Bad Oldesloe mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.1989. Es gilt die <u>Baumschutzsatzung</u> der Stadt Bad Oldesloe mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.07.2015.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Wirtschafts- und Planungsausschusses vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt, den Lübecker Nachrichten und dem Oldesloer Markt am
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom bis (einschließlich) durchgeführt. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.badoldesloe.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Wirtschafts- und Planungsausschuss hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23n und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23n, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht wurden in der Zeit vom bis (einschließlich) nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich in der Stadtverwaltung Bad Oldesloe öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im Stormarner Tageblatt, den Lübecker Nachrichten sowie im Oldesloer Markt am ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter "www.badoldesloe.de" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (2) BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Oldesloe,
(Lembke)
Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnende sowie bauliche Anlagen mit Stand vom in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

....., den
öffentl. best. Verm.-Ing.

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23n, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Oldesloe,
(Lembke)
Bürgermeister

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

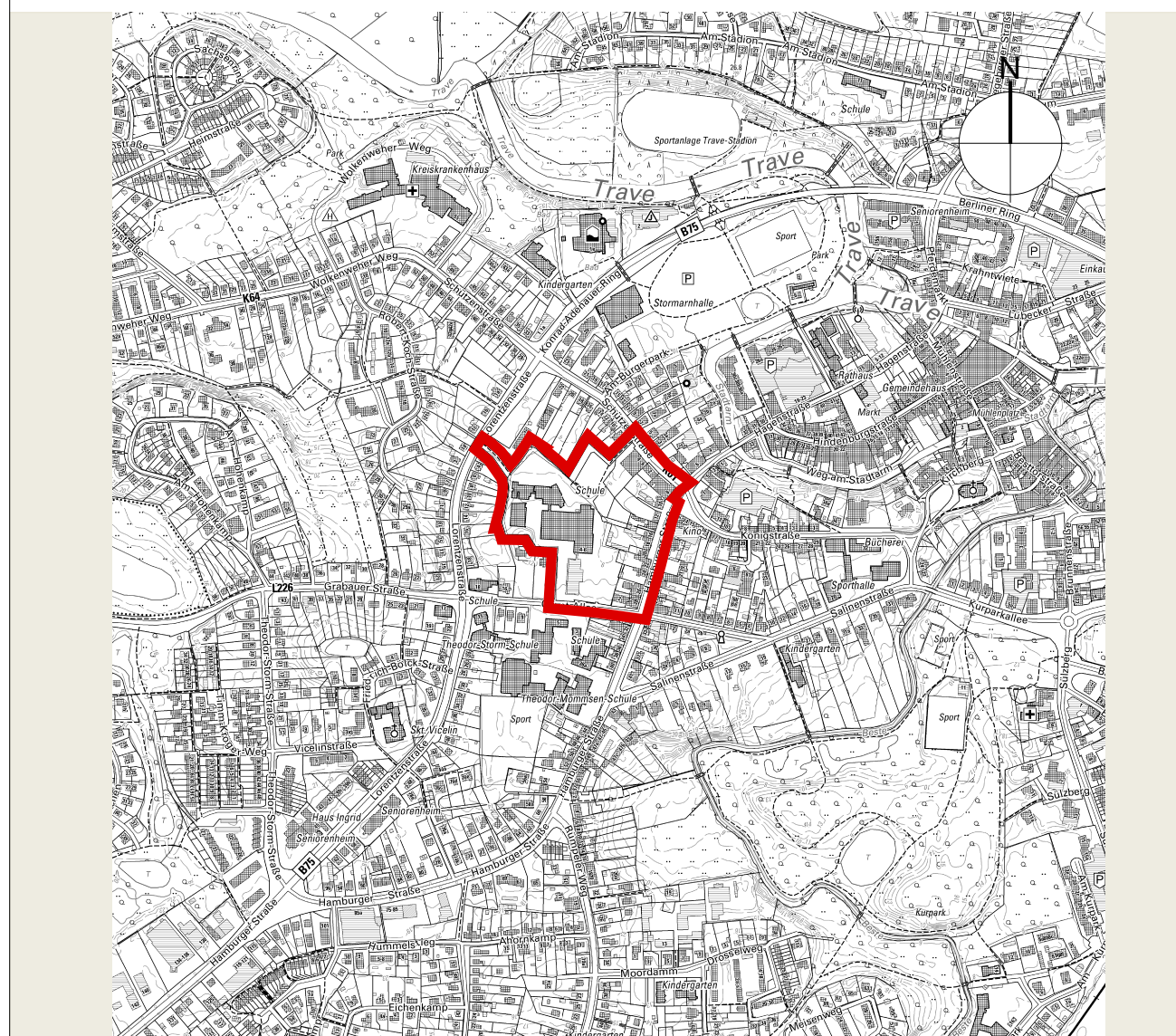
Bad Oldesloe,
(Lembke)
Bürgermeister

11. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23n durch die Stadtverordnetenversammlung sowie Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch öffentliche Bekanntmachung am sowie durch nachrichtliche Veröffentlichung im Internet 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 in Kraft getreten.

Bad Oldesloe,
(Lembke)
Bürgermeister

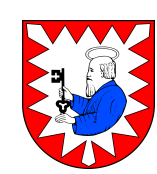
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23n, 2. Änderung der Stadt Bad Oldesloe für das Gebiet Olivet-Allee 2-6 (gerade Nrn.), Hamburger Straße 8-28 (gerade Nrn.) sowie Schützenstraße 2-6 (gerade Nrn.), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



Übersichtsplan M 1:10.000

SATZUNG DER STADT BAD OLDESLOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23n 2. ÄNDERUNG



für das Gebiet:
Olivet-Allee 2-6 (gerade Nrn.), Hamburger Straße 8-28 (gerade Nrn.) sowie
Schützenstraße 2-6 (gerade Nrn.)

Plangeber:
Stadt Bad Oldesloe, der Bürgermeister; Markt 5, 23843 Bad Oldesloe.
Tel: 04531 504 430; E-Mail: stadtentwicklung@badoldesloe.de

Entwurf
02.12.2024 (Wirtschafts- und Planungsausschuss)

040 - 44 14 19
Graunertweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten

Stand: 14.11.2024

Bearbeitet: Schwarmstedt, Jahn

Projekt Nr.: 1445