

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 4 BauNVO

- 1.1. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.3. In den WA 1 - und WA 10 - Gebieten kann nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen werden.
- 1.4. In den WA 2 -, WA 4 -, WA 5 - bis WA 8 - Gebieten kann nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie durch Flächen für Gemeinschaftsanlagen – Abfallbehältersammelplätze – bis zu einer GRZ von 0,65 zugelassen werden.
- 1.5. Im WA 4 - Gebiet kann nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 für folgende Anlagen zugelassen werden:
 - a) Zufahrten zu Tiefgaragen,
 - b) unterhalb der Geländeoberfläche liegende Tiefgaragenstellplätze und Tiefgaragen, soweit die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.
- 1.6. In den WA 5 -, WA 6 -, WA 7 -, WA 8 -, WA 9 - und WA 11 - Gebieten ist für Terrassen einschließlich Stützmauern, sofern sie erforderlich sind, als bauliche Anlage eine Überschreitung der GRZ bei Einzelhäusern je Wohnbaugrundstück um bis zu max. 20 m², bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte um bis zu max. 10 m², bei Hausgruppen je Hausteil ebenfalls um bis zu max. 10 m² nach § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig.
- 1.7. In den WA 2 -, WA 3 - und WA 11 - Gebieten darf die zulässige GRZ von 0,3 nach § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise für Gebäude, die beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1. Bei der abweichenden Bauweise a1 in den WA 1 -, WA 2 - und WA 10 - Gebieten werden nach § 22 Abs. 4 BauNVO die Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen ohne Grenzabstand bzw. Gebäudeabstandsflächen errichtet. Sofern nach der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht auf der Grundstücksgrenze gebaut werden kann, sind die notwendigen Abstandsflächen einzuhalten.
- 2.2. Bei der abweichenden Bauweise a2 in den WA 3 - und WA 11 - Gebieten werden nach § 22 Abs. 4 BauNVO die Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche ohne Grenzabstand bzw. Gebäudeabstandsflächen errichtet. Dies gilt nicht für Staffelgeschosse. Sofern nach der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht auf der Grundstücksgrenze gebaut werden kann, sind die notwendigen Abstandsflächen einzuhalten.
- 2.3. In der abweichenden Bauweise a3 im WA 4 - Gebiet werden nach § 22 Abs. 4 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und den notwendigen

Gebäudeabstandsflächen als Einzelhäuser errichtet. Die Länge bzw. Tiefe der oberirdischen Gebäude beträgt jeweils max. 18 m. Ein geringfügiges Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudelänge und -tiefe um bis zu 2,50 m durch Balkone, Loggien, Erker, Eingangsbereiche und Wintergärten ist zulässig, sofern ihr Anteil an der jeweiligen Gebäudelänge bzw. -tiefe insgesamt 30 % nicht überschreitet.

- 2.4. In der abweichenden Bauweise a4 im WA 9 - Gebiet werden nach § 22 Abs. 4 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und den notwendigen Gebäudeabstandsflächen als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet. Die Länge bzw. Tiefe der oberirdischen Gebäude beträgt jeweils max. 15 m. Ein geringfügiges Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudelänge und -tiefe um bis zu 2 m durch Balkone, Loggien, Erker, Eingangsbereiche und Wintergärten ist zulässig, sofern ihr Anteil an der jeweiligen Gebäudelänge bzw. -tiefe insgesamt 30 % nicht überschreitet.
- 2.5. Im WA 8 - Gebiet wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise eine abweichende Bauweise zugelassen, sofern bei der Bestandsbebauung eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen vorhanden ist. In diesem Fall darf für Neubauten auf diesen Grundstücksflächen die erforderliche Abstandsfläche auf 2,50 m reduziert werden. Ein Mindestabstand von 5 m zwischen den Häusern ist einzuhalten.
- 2.6. In den WA 4 -, WA 5 -, WA 10 - und WA 11 - Gebieten ist ein Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den festgesetzten Baulinien bis zu einem Maß von 1,50 m nach § 23 Abs. 2 BauNVO zulässig, sofern dies durch gebäudegliedernde Fassadenelemente (Balkone, Loggien, Erker, Treppenhäuser, Vordächer, Wintergärten) bedingt ist und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand im WA 4 - Gebiet insgesamt 40 %, im WA 5 - und WA 11 - Gebiet insgesamt 30 % und in dem WA 10 - Gebiet 20 % nicht überschreitet.
- 2.7. Staffelgeschosse und Tiefgaragen dürfen nach § 23 Abs. 2 BauNVO hinter den festgesetzten Baulinien zurückbleiben.
- 2.8. Bei gerundeten Baulinien dürfen nach § 23 Abs. 2 BauNVO die Gebäude geradlinige Fassaden erhalten, sofern die Gebäudeausrichtung tangential zum Straßenverlauf vorgesehen wird. Dies gilt auch für die festgesetzte Firstlinie.
- 2.9. In den Allgemeinen Wohngebieten ist in geringfügigem Umfang ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den festgesetzten Baugrenzen bis zu einem Maß von 2 m nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, sofern dies durch gebäudegliedernde Fassadenelemente (Balkone, Erker, Treppenhäuser, Vordächer, Wintergärten) bedingt ist und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet und die Bestimmungen zu Vorgartenflächen (Textziffer 2.10) eingehalten werden.
- 2.10. In den Allgemeinen Wohngebieten sind in den Vorgartenflächen, d. h. zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen sowie deren Verlängerung, bauliche Anlagen nicht zulässig.

Ausnahmen können gestattet werden:

- a) für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO,
- b) für bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung (LBO) in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, wenn die Bauflucht mehr als 5 m von der Straßengrenze zurück liegt und die geplante bauliche Anlage einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhält,
- c) für Windfänge, wenn sie eine Tiefe von 2 m und eine Fläche von 6 m² nicht überschreiten.

Von dieser Vorschrift werden Stellplätze, Terrassen, Stützmauern, Einfriedungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO nicht berührt.

3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden i.V. zur Mindest- und Maximalgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 3.1. Die Anzahl der Wohnungen wird im WA 2 - Gebiet auf maximal eine Wohneinheit je angefangene 350 m² Grundstücksfläche begrenzt.
- 3.2. Die Anzahl der Wohnungen wird in den Gebieten WA 5 und WA 7 auf maximal eine Wohnung je angefangene 400 m² Grundstücksfläche begrenzt.
- 3.3. Die Anzahl der Wohnungen wird in dem Gebiet WA 6 auf maximal eine Wohneinheit je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche begrenzt.
- 3.4. In den Gebieten WA 2 und WA 3 dürfen die Grundstücke pro Hausteil eine Größe von maximal 600 m² nicht überschreiten.
- 3.5. In dem Gebiet WA 9 muss die Grundstücksgröße mindestens 600 m² betragen.

4. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1. In den Gebieten WA 1 und WA 10 sind nach § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen außerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze unzulässig.
- 4.2. Im WA 4 - Gebiet ist eine Fläche für Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt. Ausnahmsweise können zusätzliche oberirdische Stellplätze für Menschen mit Behinderungen und für Besucher bis zu einer max. Anzahl von **2 Stellplätzen** je 10 Wohnungen zugelassen werden. Diese Stellplätze sind innerhalb einer Grundstückstiefe von max. 20 m, gemessen senkrecht zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, anzuordnen. Ausnahmsweise können oberirdische Garagen zugelassen werden, wenn sie in ein Hauptgebäude integriert werden.

5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der Fläche für den Gemeinbedarf - KITA - sind im Erdgeschoss und zusätzlich in den Obergeschossen Kindertagesstätten zulässig. Zusätzlich zur Kindertagesstätte sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf folgende Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig: Seniorentagesstätten, betreutes Wohnen, Nachbarschaftstreffpunkte, Pflege- und Seniorenheime und Beratungsstellen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

6. Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

In den Gebieten WA 1 und WA 10 sind mind. 20 % der Geschossfläche als Wohnflächen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (siehe auch Hinweise Nr. 2).

7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (Sichtfeld), dürfen auch bauliche Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Einfriedungen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkplätze und Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 21 BauGB)

- 8.1. In den WA 2 -, WA 3 -, WA 5 -, WA 6 -, WA 7 -, WA 9 - und WA 11 - Gebieten ist je Baugrundstück nur eine **Grundstückszufahrt mit einer max. Breite von 4 m** zulässig.

- 8.2. Im WA 4 - Gebiet sind außer den in der Planzeichnung festgesetzten drei Grundstückszufahrten keine weiteren Grundstückszufahrten zulässig. Die Breite dieser festgesetzten Zufahrten darf jeweils max. 7 m betragen.
- 8.3. Die verkehrliche Erschließung der WA 2 -, WA 6 - und WA 7 - Gebiete ist nur über das festgesetzte GFL-Recht zulässig. Zufahrten sind ausschließlich über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen vorzusehen.
- 8.4. Der festgesetzte Fuß- u. Radweg darf vom Versorgungsträger zur Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens befahren werden.
- 8.5. Die Lage der planzeichnerisch festgesetzten Parkplätze kann aufgrund zu beachtender verkehrstechnischer Aspekte innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches verschoben werden.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 20 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zum Zweck der Einfügung baulicher Anlagen bis max. 1 m Höhe zulässig (siehe auch Festsetzung Nr. 10.9). Ausnahmsweise sind im WA 4 - Gebiet Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

Stützwände sind zur Terrassierung des Grundstückes bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 0,80 m zulässig und müssen untereinander einen Abstand von mind. 1 m erhalten. Diese Regelung gilt nicht für Tiefgaragen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a und b sowie § 9 Abs. 1 a BauGB)

- 10.1. Auf der mit der Entwicklungsmaßnahme E1 festgesetzten Fläche sind die feuchtgeprägten Vegetationsbestände insgesamt zu erhalten. Entwässerungsmaßnahmen sind grundsätzlich unzulässig. In Folge einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung anfallende Erdmassen dürfen die Vernässung der Fläche nicht behindern. Die Maßnahmenfläche E1 ist zur Grünfläche G1 und G2 hin mit einem 1,20 m hohen Weidezaun mit mind. 3 Runddrähten einzufrieden.
- 10.2. Auf der mit der Entwicklungsmaßnahme E2 festgesetzten Fläche ist ein naturnaher Bach auszubilden. Verbleibende Flächen sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Im Rahmen einer naturnahen Gewässerunterhaltung ist ein sukzessiver Gehölzaufwuchs entlang des Gewässerlaufes zulässig, solange mind. 30 % des Gewässerlaufes weiterhin besonnt sind. Innerhalb der Fläche ist ein wassergebundener öffentlicher Weg zulässig. Die feuchtgeprägten Vegetationsbestände sind insgesamt zu erhalten und Entwässerungsmaßnahmen grundsätzlich unzulässig. Die Maßnahmenfläche E2 ist zu den Baugrundstücken und zur Grünfläche G2 hin mit einem 1,20 m hohen Weidezaun mit mind. 3 Runddrähten einzufrieden.
- 10.3. Auf der mit der Entwicklungsmaßnahme E3 festgesetzten Fläche ist eine Feuchtzone mit einem stehenden Gewässer, feuchten Hochstaudenfluren und Feuchtgebüsch zu entwickeln.
- 10.4. Auf den mit den Entwicklungsmaßnahmen E4 festgesetzten Flächen ist ein naturnaher Wald zu entwickeln.
- 10.5. Auf der mit der Entwicklungsmaßnahme E5 festgesetzten Fläche ist ein naturnahes Kleingewässer mit mind. 200 m² Grundfläche anzulegen und von Gehölzbewuchs freizuhalten. Die verbleibenden Flächenanteile sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.
- 10.6. Die mit den Entwicklungsmaßnahmen E6 festgesetzten Flächen sind zu einem Extensivgrünland zu entwickeln. Auf dem Flurstück 14 ist an der westlichen

Flurstücksgrenze mit einem Mindestabstand von 2 m zum Knickfuß ein wassergebundener öffentlicher Weg zulässig. Auf dem Flurstück 146 ist an der nordwestlichen Flurstücksgrenze eine befestigte Wegefläche zulässig.

- 10.7. Die festgesetzten Knickschutzstreifen auf den Grünflächen G3 und G3.1 sind durch eine extensive Nutzung zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Innerhalb der Knickschutzstreifen auf der Grünfläche G3 sind mit einem Mindestabstand von 2 m zum Knickfuß öffentliche Wege in wassergebundener Ausführung zulässig.
- 10.8. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art und Ablagerungen sind im Bereich des als Grünfläche festgesetzten Knickschutzstreifens - K -, im Kronentraufbereich vorhandener Bäume sowie auf allen Maßnahmenflächen unzulässig.
- 10.9. Der Geländeverlauf ist im Bereich der unbebauten Baugrundstücksflächen zu erhalten bzw. nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzurichten.
- 10.10. Das Regenrückhaltebecken innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen ist naturnah auszugestalten.
- 10.11. Die oberen Abdeckungen von Tiefgaragen außerhalb darüber liegender Geschosse müssen eine Begrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 50 cm aufweisen. Für die begrüneten Flächen ist eine Begehbarkeit sicherzustellen. Wegeführungen sind zulässig.
- 10.12. Dem Plangebiet werden rd. 67.930 m² Ausgleichsfläche ohne Biotopbezug, 31.580 m² Ausgleichsfläche als Waldersatz sowie 155 lfm Knickneuanlage als externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

Ausgleichserfordernis	Ausgleichsmaßnahme		
	Bezeichnung	tatsächliche Fläche	anrechenbare Fläche
Schutzgut Boden			
16.400 m ²	- Ökokonto „Trenthorst“**		- 16.400 Öko punkte
Schutzgut Wasser			
Retention / Rückhaltung	- Versorgungsfläche RRB (Teilfläche aus Flurstücken 9/8, 11/4, Flur 20, Gemarkung Oldesloe) **		
	- Maßnahme E3 (Teilfläche aus Flurstück 147, 180, Flur 20, Gemarkung Oldesloe)**		
Feuchtwald			
52.950 m ²	- Maßnahme E4 (Teilfläche aus Flurstücken 146,147, 180, Flur 20, Gemarkung Oldesloe)**	- 22.410 m ²	- 21.370 m ²
	- Aufforstung an der Grabauer Straße (Flurstücke 33/4, 35/3, 36/1, Flur 1, Gemarkung Oldesloe)*	- 31.580 m ²	- 31.580 m ²
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften			
86.320 m ²	- Maßnahme E2 (Teilflächen aus Flurstücken 13, 11/4 Flur 20, Gemarkung Oldesloe)**	- 3.900 m ²	- 3.900 m ²
	- Maßnahme E3 (Teilfläche aus Flurstück 147, Flur 20, Gemarkung	- 3.610 m ²	- 3.610 m ²

	Oldesloe)**		
	- Maßnahme E5 (Teilfläche aus Flurstück 14, Flur 20, Gemarkung Oldesloe)**	- 1.070 m ²	- 856 m ²
	- Maßnahme E6 (Teilfläche aus Flurstück 146, 147, 180, 14, Flur 20, Gemarkung Oldesloe)**	- 30.740 m ²	- 28.740 m ²
	- Ökokonto „Pölitzer Weg“ (Flurstücke 16/3, 17/2, 18/2, Flur 20, Gemarkung Oldesloe)*	- 26.201 m ²	- 20.961 m ²
	- Ökokonto „Untere Trave 2“**		- 30.569 Öko punkte
394 m Knickausgleich	- Knickergänzungspflanzung (Teilflächen aus Flurstücke 146, 147, 180, 14, Flur 20, Gemarkung Oldesloe)*	- 239 m	- 239 m
	- Ökokonto „Pölitzer Weg“ (Flurstücke 16/3, 17/2, 18/2, Flur 20, Gemarkung Oldesloe)**	- 105 m	- 105 m
	- Auf städtischer Fläche (Zuordnung bis zum Satzungsbeschluss)	- 50 m	- 50 m
Schutzgut Landschaftsbild			
Eingrünung	- Einzelbaumpflanzung auf Maßnahmenfläche E6 (Teilfläche aus Flurstück 14, Flur 20, Gemarkung Oldesloe)**	- 1 St.	- 1 St.

* externe Kompensationsmaßnahme

** Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes

Für den **Ausgleich nach Landeswaldgesetz** müssen Neuwaldbildungen in einer Größe von 35.300 m² nachgewiesen werden. Dieser Ausgleich erfolgt multifunktional mit dem Ausgleich der Eingriffsregelung über die Maßnahmenflächen E4 und die Aufforstungsfläche an der Grabauer Straße.

Die Zuordnung des Ausgleichs erfolgt gem. § 9 Abs 1a BauGB.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind jeweils 4,50 m breit, sofern in der Planzeichnung keine andere Breite angegeben ist. Sie dienen jeweils den in der Planzeichnung benannten Begünstigten.

12. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

12.1. In den WA 1 - und WA 10 - Gebieten ist das Aufstellen von Abfall- und Wertstoffbehältern nur innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen – Gemeinschaftsstellplätze – zulässig.

12.2. Von den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Abfallbehältersammelplätze - sind Abweichungen von bis zu 5 m zulässig.

13. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1. Lärmschutzanlage

Innerhalb der festgesetzten Schutzfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzanlage ist eine 188 m lange und 3 m hohe Lärmschutzanlage, gemessen von der Oberkante der Gleishöhe zu errichten. Die Lärmschutzanlage muss mit einem Schalldämmmaß von min. 24 dB errichtet werden und ist mindestens bis zu

einer Höhe von 2,50 m über gewachsenen Boden auf der Ostseite dauerhaft zu begrünen.

13.2. Außenwohnbereiche Erdgeschoss

Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Ausschluss von Außenwohnbereichen im Erdgeschoss sind offene Freisitze und Terrassen nicht zulässig. Außenwohnbereiche in geschlossener Bauweise (nicht beheizte Wintergärten) sind zulässig. **Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig**, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

13.3. Außenwohnbereiche Obergeschosse

Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Ausschluss von Außenwohnbereichen in den Obergeschossen sind offene Balkone und Dachterrassen nicht zulässig. Außenwohnbereiche in geschlossener Bauweise (nicht beheizte Wintergärten und geschlossene Loggien) sind zulässig. **Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig**, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

13.4. Lärmschutzmaßnahmen für Außenbauteile

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen und weiterer schutzbedürftiger Nutzungen werden in der Planzeichnung maßgebende Außenlärmpegel differenziert in schutzbedürftige Räume (MAw) und Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (MAS) gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und den Entwürfen der 1. Änderungen (Januar 2017) festgesetzt. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen maßgebenden Außenlärmpegels genügen.

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und den Entwürfen der 1. Änderungen (Januar 2017) in den jeweiligen maßgebenden Außenlärmpegeln einzuhalten.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) und den Entwürfen der 1. Änderungen (Januar 2017) nachzuweisen.

Den festgesetzten maßgebenden Außenlärmpegeln (MAw und MAS) entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Lärmschutz:

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile ¹⁾ $R'_{w,res}$	
	Wohnräume $db(A)$	Bürräume ²⁾ $db(A)$
61-65	35	30
66-70	40	35
71-75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile 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.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises gemäß DIN 4109 ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.

13.5. Schallgedämmte Lüftungen

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 erfüllt werden.

14. Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Wohngebäude innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Erschütterungen, wird gem. DIN 4150 eine Hochabstimmung der Deckeneigenfrequenzen gegenüber den Anregungsfrequenzen des Schienenverkehrs auf eine Mindesteigenfrequenz von 16 Hz festgesetzt.

15. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 15.1. Die mit der Bezeichnung P1 festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks zu bepflanzen und naturnah zu entwickeln. Vorhandene Gehölze sind in die Anpflanzung zu integrieren.
- 15.2. Auf der mit der Bezeichnung P2 festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Lärmschutzwälle, Lärmschutzwände sowie weitere Anlagen, die dem Lärmschutz dienen, zulässig. Die erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall / Lärmschutzwand) sind zur bahnausgewandten Seite hin mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu begrünen. Erforderliche Unterhaltungswege sind zulässig.
- 15.3. Auf den mit der Bezeichnung P3 festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2 m breite freiwachsende Heckenstruktur mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzupflanzen. Die Anpflanzfläche darf an max. drei Stellen für die Erschließung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche unterbrochen werden.
- 15.4. Die mit der Bezeichnung P4 festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks zu bepflanzen und als standortgerechtes, heimisches Gehölz zu entwickeln.
- 15.5. Die innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte, klein- bis mittelkronige Laubbäume zu verwenden. Die innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich – anzupflanzenden Einzelbäume sind mit Obstbäumen einer alten Kultursorte als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm zu pflanzen. Von dem festgesetzten Pflanzstandort sind Abweichungen von bis zu 5 m möglich. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 5 m² zu versehen. Die Vegetationsflächen/Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
- 15.6. Die innerhalb der Grünflächen mit der Bezeichnung G2 festgesetzten Einzelbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm zu pflanzen. Es sind mindestens 7 Obstbäume einer alten Kultursorte zu verwenden. Innerhalb der

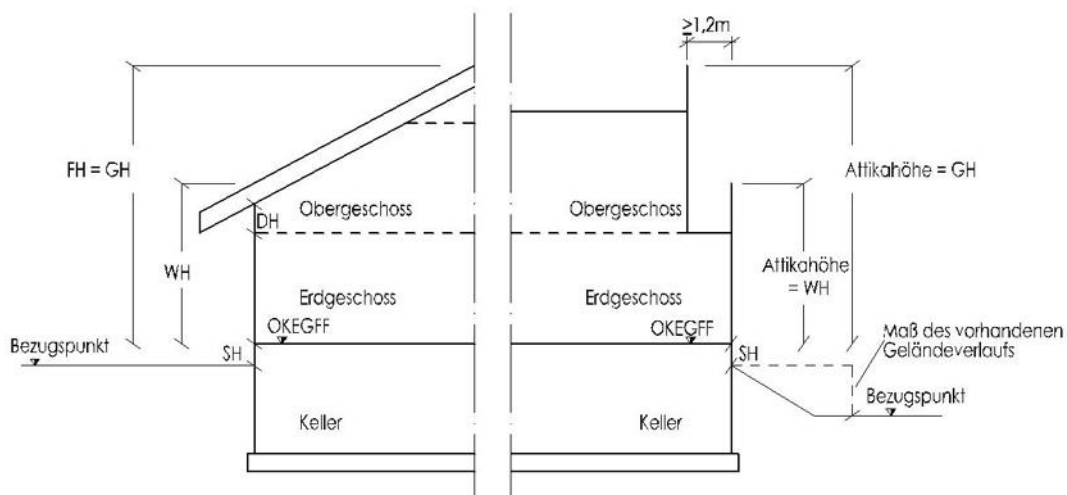
Grünfläche G2 ist ein wassergebundener öffentlicher Weg zulässig, dieser darf von Rettungsfahrzeugen befahren werden.

- 15.7. Der innerhalb der Entwicklungsmaßnahmen E6 festgesetzte Einzelbaum ist als Stieleiche (*Quercus robur*) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen. Der Baum ist dauerhaft gegen Viehverbiss zu sichern.
- 15.8. Der im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen – Regenrückhaltebecken – festgesetzte Einzelbaum ist als Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen.
- 15.9. Es ist innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze je sechs Stellplätze ein Baum in einem gleichmäßigen Baumraster, als Begrünung der Stellplatzanlage zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische, großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 5 m² zu versehen. Die Vegetationsflächen/Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
- 15.10. Die festgesetzten anzupflanzenden Knicks sind mit standortheimischen Arten des Schlehen-Hasel-Knicks mit einem 1 m hohen, im Fuß 2,50 m breiten und in der Krone 1 m breiten Erdwall anzulegen.
- 15.11. Die festgesetzten anzupflanzenden Feldhecken sind ebenerdig, dreireihig mit standortheimischen Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen. Von dem festgesetzten Pflanzstandort auf der Grünfläche G1 sind zum Schutz der Uferbereiche des angrenzenden Kleingewässers Abweichungen in nördliche Richtung von bis zu 10 m möglich.
- 15.12. Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

16. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Systemskizze zu Text (Teil B), Ziff. I, 16.
zu 16.1, 16.2

zu 16.3, 16.5 bis 16.7



- 16.1. In allen Gebieten dürfen die baulichen Anlagen mit der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKEGFF) = Sockelhöhe der straßenseitigen Gebäudeseite nicht höher als 0,60 m über dem Straßenbezugspunkt und nicht tiefer als der Straßenbezugspunkt liegen.

- 16.2. Für die festgesetzte Sockelhöhe (SH) ist der dem Grundstück nächstliegende festgesetzte Straßenbezugspunkt zu wählen. Beim Vorhandensein mehrerer nächstliegender Straßenbezugspunkte ist die Auswahl freigestellt.
- 16.3. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände ist die Sockelhöhe von maximal 0,60 m um das Maß des vorhandenen Geländeverlaufes zu reduzieren bzw. zu ergänzen.
- 16.4. Bei Gebäuden mit versetzten Geschossebenen gilt die Festsetzung für die Eingangsebene.
- 16.5. Die Höhe der Firstlinie (FH) von geneigten Dächern darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen baulich untergeordnete notwendige technische Anlagen die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 1,50 m überschreiten.
- 16.6. Die Höhe der Außenwände (Höhe des Schnittpunkts der Außenwand mit der Dachdeckung bzw. der Attika von Flachdächern, Dachterrassen und geneigten Dächern) darf die festgesetzte Wandhöhe (WH) nicht überschreiten.
- 16.7. Die max. Gebäudehöhe (Attika- und Firsthöhe) darf erst nach einem Rücksprung von 1,20 m zur Fassade erreicht werden. Dies gilt nicht für Giebelwände.
- 16.8. Im Bereich der zwingenden II Vollgeschosse beträgt die straßenseitige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachdeckung) mind. 4,50 m über OKEGFF.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

17. Dächer

- 17.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich auf die Hauptdachflächen. Untergeordnete Dachflächen und Dachgauben können abweichend gestaltet werden.
- 17.2. In den WA 1 -, WA 2 -, WA 3 -, WA 5 - bis WA 11 - Gebieten sind geneigte Dachflächen ab 18° Dachneigung in den Farben Rot, Rot-Braun oder Anthrazit zugelassen, die sich an den nachstehend aufgeführten Farbmustern gemäß Farbbregister RAL 840-HR anlehnen: RAL 2001 (Rotorange), RAL 2002 (Blutorange), RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 7005 (Mausgrau), RAL 7010 (Zeltgrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7022 (Umbragrau).
- 17.3. Im WA 4 - Gebiet sind Dächer in der Farbe Ziegelrot zugelassen, die sich an den nachstehend aufgeführten Farbmustern gemäß Farbbregister RAL 840-HR anlehnen: RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Korallenrot).
- 17.4. Im WA 9 - Gebiet sind Dächer, außer in den unter Pkt. 17.2 aufgeführten Farben, zusätzlich in der Farbe Ziegelgelb zugelassen, die sich an den nachstehend aufgeführten Farbmustern gemäß Farbbregister RAL 840-HR anlehnen: RAL 1011 (Braunbeige), RAL 1017 (Safrangelb), RAL 1032 (Ginstergelb).
- 17.5. Gründächer sind grundsätzlich zulässig. Glänzende oder glasierte Dacheindeckungen sowie unbeschichtete Metalleindeckungen sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Metalleindeckungen zugelassen werden, die eine natürliche Patina bilden.
- 17.6. Solaranlagen sind generell zulässig. Solaranlagen, die zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausgerichtet sind, sind als Rechteck zu gestalten. Bei Walmdächern können Solaranlagen ausnahmsweise auch als gestuftes symmetrisches Trapez gestaltet werden.
- 17.7. Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform und Traufhöhe des Hauptgebäudes jeweils einheitlich zu gestalten.

17.8. Im WA 2 - Gebiet sind Hausgruppen bzw. Reihenhäuser in Bezug auf die Dachform des Hauptgebäudes jeweils einheitlich zu gestalten.

18. Fassaden

18.1. In den WA 1 - und WA 10 - Gebieten sind Fassaden von Gebäuden bzw. aneinanderggebauten Gebäuden mit einer Länge über 30 m gestalterisch durch eine Gliederung der Fassade und Materialwechsel in einzelne, aneinanderggefügte Gebäude aufzuteilen.

18.2. Im WA 3 - Gebiet sind Fassaden von Gebäuden bzw. aneinanderggebauten Gebäuden mit einer Länge über 12 m gestalterisch durch einen Wechsel mindestens des Materials, der Farbgebung oder der Fassadenaufteilung in eigenständige, aneinanderggefügte Gebäude aufzuteilen.

18.3. Die Fassaden der Staffelgeschosse sind gestalterisch durch Farb- und Materialwechsel von der Fassade der Vollgeschosse abzusetzen. Außenwände von Staffelgeschossen sind an mind. zwei Seiten um mehr als 1,20 m von der Außenwand der Vollgeschosse zurückzusetzen.

18.4. Die nach Ziffer 2.10, Satz 2 Buchstabe c zugelassenen Windfänge sind an mindestens drei Seiten aus Glas herzustellen.

19. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der dazugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Ausgenommen von der Festsetzung sind Flachdächer und Holzfassaden.

20. Einfriedungen/Sichtschutz

20.1. Einfriedungen und Sichtschutz zu Straßen, Wegen und öffentlichen Grünflächen sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder Baulinie sind ausschließlich als Laubhecken zulässig und in ihrer Höhe auf maximal 1,20 m zu begrenzen. Eine Hecke darf durch einen grundstücksseitig zurückversetzten Zaun gleicher Höhe hinterstellt werden.

20.2. Windschutz: Von der vorgenannten Festsetzung ausgenommen ist ein bis zu 2 m langer Wind- bzw. Sichtschutz bis max. 1,80 m Höhe, der direkt mit dem Gebäude verbunden sein muss und entweder im Fassadenmaterial der Gebäude oder als Holzkonstruktion oder als Metallkonstruktion mit farbloser Füllung (Klarglas) zu errichten ist.

20.3. Gemeinschaftsanlagen für Abfallbehältersammelplätze sind mit standortheimischen Hecken zwischen 0,80 m und 1,20 m Höhe einzufrieden.

III. Planaufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 74 wird für den Bereich Teilgebiet 2 Abschnitt a aufgehoben.

Hinweise

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Neufassung der Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie deren besondere Anforderungen zum Schutz bestimmter Bauten (Werbesatzung). Die Werbesatzung ist vollständig anzuwenden.
2. Im Bauantragsverfahren ist nachzuweisen, dass die Wohnflächen auf mindestens 20 % der Geschossfläche der zur errichtenden Wohngebäude in den WA 1- und WA 10 - Gebieten die Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.

Der Nachweis ist auf die jeweils gültigen Vorschriften des Landes Schleswig-Holstein abzustellen.

3. DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplansatzung verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden bei der Stadt Bad Oldesloe, Markt 5, 23843 Bad Oldesloe, durch die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer von allen Interessierten eingesehen werden kann, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr zur Einsichtnahme bereitgehalten.
4. Im Baugenehmigungsverfahren sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte und Ansichten) durch den bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser die vorhandenen und geplanten Geländehöhen bzw. der vorhandene und geplante Geländeverlauf einschließlich der Höhenlage der Straße (Straßenbezugspunkt) darzustellen.
5. Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form Ansprüche ausgeschlossen sind. Immissionen wie insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc., die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Betrieb ausgehen sind in der Regel entschädigungslos hinzunehmen.

Stadt Bad Oldesloe, Bebauungsplan Nr. 107

Entwurf gem. § 4a (3) BauGB, Abstimmung 11. Juli 2017



stolzenberg@planlabor.de