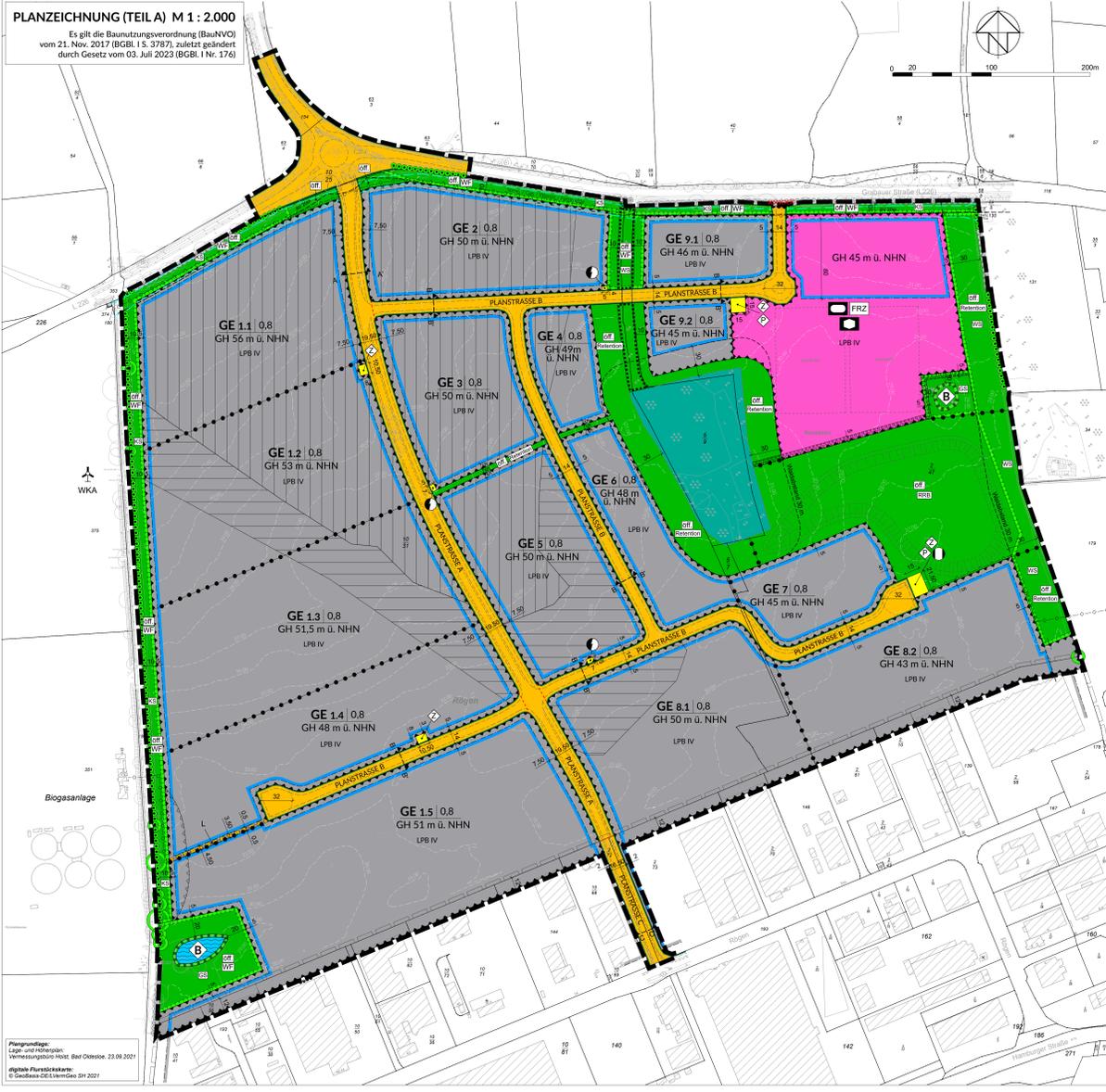


# SATZUNG DER STADT BAD OLDESLOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 122 "GEWERBEGEBIET WEST" für das Gebiet: Südlich der Grabauer Straße (L226) und nördlich des bestehenden Gewerbegebietes "Rögen"



### ZEICHENERKLÄRUNG ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Gewerbegebiet, nummeriert	§ 8 BauNVO
Fläche für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Zweckbestimmung: Sportliche und kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen / Freizeitzentrum	
Zweckbestimmung: Kindertagesstätte	
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
§ 18 GH 57 m ü. NNH	§ 16 BauNVO
§ 18 GH 57 m ü. NNH	§ 16 BauNVO
Bauweise und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	
Straßenbegrenzungslinie	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (ausgenommen Notzufahrten für Rettungsfahrzeuge; vgl. textl. Festsetzung 3.2)	
Flächen für die Ver- und Entsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Pumpwerk	
Lüschwasserzisterne	
Elektrizität (Trafostation)	
Fernwärme (Wartungsgebäude)	
Hauptversorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Schutzbereich der Hauptversorgungsstrasse (Gas, Wasser, Elektrizität, Fernwärme)	

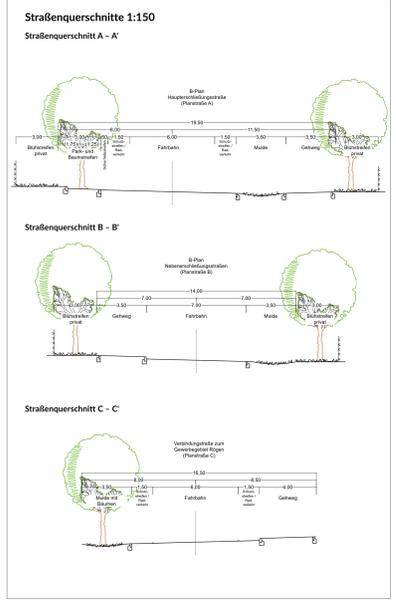
öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: naturnahe Retention	
Zweckbestimmung: naturnahes Regenrückhaltebecken	
Zweckbestimmung: naturnahe Wisersfläche	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Knickschutzstreifen	§ 21 LNatSchG
Gewässerschutz	§ 21 LNatSchG
Wald- und Gehölzschutz	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Bad Oldesloe	
Maßnahmen für besondere Vorkerhaltungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Lärmgrenzbereich IV (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.5)	
Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hier: Schutzbereich Windkraftanlagen (vgl. textliche Festsetzung 8.6 und 8.7)	
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fornwälder, unterirdisch)	
Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Bäume, zum Erhalt	
Knick, zum Anpflanzen	

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Knick, zum Erhalt	§ 30 BImSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
gesetzlich geschütztes Biotop	§ 21 LNatSchG
Wasseroberfläche	
Wald	§ 2 LWaldG
Waldgrenzstreifen	§ 24 Abs. 2 LWaldG
20 m Waldabstand	§ 29 StWaldSH
20 m Anbauverbotszone an Landesstraße	

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgröße	
Flurstücksnummer	
Bestandsgröße	
vorgezeichnete Straßenführung	
Lage Straßenschnitte	
vorhandener Knick außerhalb des Plangebietes	
vorhandener Knick außerhalb des Plangebietes, künftig fortfallend	
geplante Hauptversorgungsleitungen (Gas, Wasser, Elektrizität, Fernwärme, unterirdisch)	
Abgrenzung der Planstraßen A, B und C	
Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 37, 2. Neufassung	
Baugrenze gem. Bebauungsplan Nr. 37, 2. Neufassung	
Windkraftanlage	



### TEXT (TEIL B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 7 sowie GE 8.2 bis GE 8.2 sind Tankstellen, Autohofs, eigenständige Großlager und Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes nicht zulässig.	
1.2 In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 8 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten allgemein zulässig:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nahrung und Genussmittel (inkl. Bäckerei, Schokolaterie, Gebäck)</li><li>• Drogeriemärkte (Kosmetik, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)</li><li>• Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)</li><li>• Schnittblumen und kleinere Floristen</li><li>• Zeitungen und Zeitschriften</li><li>• Bekleidung, Wäsche, Stoffe</li><li>• Haus- und Heimtextilien (z.B. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)</li><li>• Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel</li><li>• Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürolieferant</li><li>• Spielwaren</li><li>• Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen</li><li>• Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausart</li><li>• Foto und Fotobehälter</li><li>• Augenoptik und Hörgerätezubehör</li><li>• Uhren, Schmuck</li><li>• Ledervaren, Koffer und Taschen</li><li>• Musikalien, Musikinstrumente</li><li>• Fahrrad- und Zubehör</li></ul>
Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Gesamtoberfläche von maximal 300 m², die ausschließlich zur Versorgung des Gewerbegebietes dienen.	
Zudem sind ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern es sich um Verkaufsstellen für selbst produzierte und bearbeitete Produkte von ansässigen Handwerk- oder Produktionsbetrieben handelt (Anwesenheit). Die Verkaufsstelle muss im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu dem Handwerks- bzw. Produktionsbetrieb stehen und diesem in ihrer Dimension deutlich untergeordnet sein.	
1.3 In den Gewerbegebieten sind Baudarle, baufertige Betriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet sind, nicht zulässig.	
1.4 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunummer eingetragen sind</li><li>• Verbringungsstätten</li></ul>
1.5 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Sicherheitsabstandes zur Biotogasanlage sind zusätzlich zu den Nutzungsrichtlinien gemäß den textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.4 folgenden Nutzungen unzulässig:	<ul style="list-style-type: none"><li>a) Schank- und Speisewirtschaften</li><li>b) Betriebe des Betriebszweigs gewerbes</li><li>c) Einzelhandelsbetriebe</li><li>d) Anlagen für sportliche Zwecke</li><li>e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke</li><li>f) sonstige Vorhaben mit hohem Publikumsverkehr</li></ul>
2.0 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Der obere Bebauungsplan für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäuhöhen (GH) ist der höchste Punkt der Oberkante Dachstuhl der Gebäude. Der untere Bebauungsplan ist <math>+0,00</math> m über NNH.	
2.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 3,50 m für untergeordnete Gebäude, technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien überschritten werden.	
3.0 Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
3.1 Für die Erschließung der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 5 können weitere öffentliche Verkehrsflächen erforderlich werden. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der abschließenden Bebauung, wobei mindestens 5,0 m Abstand zwischen der Bebauung und der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten sind. Sie werden nach § 125 Abs. 3 des Baugesetzbuches hergestellt.	
Bedingt zulässige Ein- und Ausfahrt nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:	
3.2 Der an der östlichen Anbindung an die Grabauer Straße (L226) in der Planzeichnung festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entfällt mit der Herabstufung der Landesstraße 226 (Grabauer Straße) zu einer Gemeindestraße gem. § 7 StWaldSH. Notzufahrten für Rettungsfahrzeuge sind jederzeit zulässig.	
4.0 Hauptversorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
4.1 Im Schutzstreifen der entlang der Grabauer Straße von Ost nach West verlaufenden unterirdischen Hauptversorgungsleitungen (Gas, Wasser, Elektrizität, Fernwärme) besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungs- bzw. kabelführender Maßnahmen. Es muss gewährleistet sein, dass der Schutzstreifen zur Vermeidung von betrieblichen Überwachungs- und Unterhaltungsmaßnahmen sowie zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten jederzeit unangestrichelt auch mit Baufahrzeugen zugänglich ist. Eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist unzulässig.	

5.0 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB																																																																				
5.1 Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss vor Einleitung in das öffentliche Kanalsystem der Kategorie I gemäß DWA-A 102-2 (DIN 2020, Stand: korrigierte Fassung Aug. 2022) entsorgt werden. Wird das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken nach DWA-A 102-2 mit der Kategorie II oder III bewertet, ist eine Reinigung folglich den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.																																																																					
6.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB																																																																				
6.1 Mindestens 90 % aller geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelungsfähigen Substrat zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht in den Bereichen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, der Regenabfuhr oder der Aufnahme von technischem Regenwasser dienen. Der ergänzende Einsatz von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien bleibt davon unberührt (vgl. textl. Festsetzung Nr. 2.2).																																																																					
6.2 Dächer von Nebenanlagen mit mehr als 20 m² Dachfläche sind extensiv zu begrünen.																																																																					
6.3 Private PKW-Stellplätze einschließlich ihrer Nebenanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.																																																																					
6.4 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenmasse, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.																																																																					
6.5 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterirdischen Flächen wieder herzustellen.																																																																					
6.6 Die Regenrückhaltebecken sind naturnah mit Böschungen flacher als 1:3 zu gestalten.																																																																					
6.7 Bei baubedingten Grundwassererhebungen, die länger als drei Wochen andauern, ist vom Verrutschen eines Bewehrungsstreifens im Wirkungsbereich der Absonnung befindlichen Baum- und Gehölzbestände vorzunehmen.																																																																					
6.8 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.																																																																					
6.9 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Knickschutzstreifen (KS), Gewässerschutz (GS) und Walddchutzstreifen (WS)) sind mit Saatgut regionaler Herkunft auszusäen und als naturnahe Wiesflächen zu erhalten.																																																																					
6.10 Die Randbereiche der öffentlichen Grünfläche "RRB" sind mit Gehölzplantagen und Gras- und Staudenflächen naturnah zu gestalten, dabei ist Pflanz- und Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.																																																																					
6.11 Für Belüchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen sind ausschließlich insektenfressende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem oder gelbem (= bernstein/amber) Licht, 2.400 Kelvin zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten. Die Belüchtung der öffentlichen Knicks, Wäld- und Gehölzbestände ist unzulässig.																																																																					
6.12 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den nachfolgenden Flurstücken innerhalb des Stadtgebietes Bad Oldesloe werden dem Geltungsbereich für Ausgüß- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet (vgl. Abbildung 6 in der Begründung):	<ul style="list-style-type: none"><li>• Flurstück 6, Flur 1, Gemarkung Altreesburg (Fläche A)</li><li>• Flurstück 6, Flur 1, Gemarkung Blumendorf (Fläche B)</li><li>• Flurstück 290/144 sowie 143, Flur 22, Gemarkung Bad Oldesloe (Fläche C)</li><li>• Flurstück 6/6/4 sowie 6/7/2, Flur 5, Gemarkung Bad Oldesloe (Fläche D)</li></ul>																																																																				
7.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB																																																																				
7.1 Das Leitungsrecht im Gewerbegebiet GE 1 ist im Rahmen der tatsächlichen Leitungsplanung / Erschließungsplanung des Gewerbegebietes verschickbar. Die Baugrenzen entlang des Leitungsrechts verschieben sich im gleichen Maße.																																																																					
8.0 Maßnahmen für besondere Vorkerhaltungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB																																																																				
8.1 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Grundkontingente $L_{eq}$ weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 4:00 Uhr) überschreiten. Für die in der Abbildung zeichnerisch dargestellten Richtungssektoren A (Sek.), B (Sek.) sowie C (Sek.) enthält sich das Grundkontingent in der Tabelle. Die angegebenen zusätzlichen Richtungskontingente ( $L_{eq}$ ) jeweils für tags und nachts.																																																																					
<table border="1"><thead><tr><th>Emissionskontingente</th><th>Zusatzkontingente Sektoren A und B</th><th>Zusatzkontingente Sektor C</th><th>Zusatzkontingente Sektor C</th></tr><tr><th>Tag/Nacht</th><th>Tag/Nacht</th><th>Tag/Nacht</th><th>Tag/Nacht</th></tr></thead><tbody><tr><td>GE 1.1 - 1.4</td><td>59 / 44</td><td>+6 / +6</td><td>65 / 50</td><td>+3 / 0</td><td>62 / 44</td></tr><tr><td>GE 1.5</td><td>62 / 47</td><td>+3 / +3</td><td>65 / 50</td><td>+1 / 0</td><td>63 / 47</td></tr><tr><td>GE 2</td><td>56 / 41</td><td>+9 / +9</td><td>65 / 50</td><td>0 / 0</td><td>56 / 41</td></tr><tr><td>GE 3</td><td>56 / 41</td><td>+9 / +9</td><td>65 / 50</td><td>+6 / +4</td><td>62 / 45</td></tr><tr><td>GE 4</td><td>56 / 41</td><td>+9 / +9</td><td>65 / 50</td><td>+7 / +5</td><td>63 / 46</td></tr><tr><td>GE 5</td><td>56 / 41</td><td>+9 / +9</td><td>65 / 50</td><td>+6 / +4</td><td>62 / 45</td></tr><tr><td>GE 6</td><td>56 / 41</td><td>+9 / +9</td><td>65 / 50</td><td>+6 / +6</td><td>62 / 47</td></tr><tr><td>GE 7</td><td>58 / 45</td><td>+7 / +5</td><td>65 / 50</td><td>+4 / +2</td><td>62 / 47</td></tr><tr><td>GE 8.1 - 8.2</td><td>58 / 43</td><td>+7 / +7</td><td>65 / 50</td><td>+4 / +2</td><td>62 / 45</td></tr><tr><td>GE 8.2</td><td>55 / 40</td><td>+5 / +5</td><td>65 / 50</td><td>+3 / +3</td><td>58 / 43</td></tr></tbody></table>		Emissionskontingente	Zusatzkontingente Sektoren A und B	Zusatzkontingente Sektor C	Zusatzkontingente Sektor C	Tag/Nacht	Tag/Nacht	Tag/Nacht	Tag/Nacht	GE 1.1 - 1.4	59 / 44	+6 / +6	65 / 50	+3 / 0	62 / 44	GE 1.5	62 / 47	+3 / +3	65 / 50	+1 / 0	63 / 47	GE 2	56 / 41	+9 / +9	65 / 50	0 / 0	56 / 41	GE 3	56 / 41	+9 / +9	65 / 50	+6 / +4	62 / 45	GE 4	56 / 41	+9 / +9	65 / 50	+7 / +5	63 / 46	GE 5	56 / 41	+9 / +9	65 / 50	+6 / +4	62 / 45	GE 6	56 / 41	+9 / +9	65 / 50	+6 / +6	62 / 47	GE 7	58 / 45	+7 / +5	65 / 50	+4 / +2	62 / 47	GE 8.1 - 8.2	58 / 43	+7 / +7	65 / 50	+4 / +2	62 / 45	GE 8.2	55 / 40	+5 / +5	65 / 50	+3 / +3	58 / 43
Emissionskontingente	Zusatzkontingente Sektoren A und B	Zusatzkontingente Sektor C	Zusatzkontingente Sektor C																																																																		
Tag/Nacht	Tag/Nacht	Tag/Nacht	Tag/Nacht																																																																		
GE 1.1 - 1.4	59 / 44	+6 / +6	65 / 50	+3 / 0	62 / 44																																																																
GE 1.5	62 / 47	+3 / +3	65 / 50	+1 / 0	63 / 47																																																																
GE 2	56 / 41	+9 / +9	65 / 50	0 / 0	56 / 41																																																																
GE 3	56 / 41	+9 / +9	65 / 50	+6 / +4	62 / 45																																																																
GE 4	56 / 41	+9 / +9	65 / 50	+7 / +5	63 / 46																																																																
GE 5	56 / 41	+9 / +9	65 / 50	+6 / +4	62 / 45																																																																
GE 6	56 / 41	+9 / +9	65 / 50	+6 / +6	62 / 47																																																																
GE 7	58 / 45	+7 / +5	65 / 50	+4 / +2	62 / 47																																																																
GE 8.1 - 8.2	58 / 43	+7 / +7	65 / 50	+4 / +2	62 / 45																																																																
GE 8.2	55 / 40	+5 / +5	65 / 50	+3 / +3	58 / 43																																																																
Tabelle 1: Emissionskontingente tags/nachts mit den jeweiligen Zusatzkontingenten je Sektor (Anlagen in dB(A))																																																																					

Bedingter teilweiser Entfall der textlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:	
6.7 Die vorgenannte textliche Festsetzung 6.6 entfällt für die mit ( ) festgesetzten Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ("Schutzwurf") mit dauerhafter Abschattung der westlichen Plangebietes dargestellten Windkraftanlage (WKA).	
9.0 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB
9.1 Die als anzupflanzend zu erhalten festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig an derselben Stelle zu ersetzen.	
9.2 Auf den straßenbegrenzenden Baugrundstückflächen ist zu der Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 3 Metern ein artgerechter Blühstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit Saatgut regionaler Herkunft auszusäen. Davon ausgenommen sind Grundstückszufahrten sowie der Bereich entlang der Planstraße C, Einfahrten sowie Verbringungsflächen sind unzulässig.	
9.3 In den Gewerbegebieten GE 2, GE 3, sowie GE 1 sind entlang der Planstraße A im Abstand von ca. 30 Metern sowie in den Gewerbegebieten GE 4 bis GE 2 entlang der Planstraße B im Abstand von ca. 20 Metern innerhalb des Blühstreifens gemäß textlicher Festsetzung 9.2) ein Laubbäum zu pflanzen.	
9.4 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Planstraße A und C ist in einem Abstand von ca. 30 Metern je ein Laubbäum zu pflanzen.	
9.5 In den Gewerbegebieten sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen, davon sind 40 % mit Sträuchern zu bepflanzen sowie je angefangene 300 m² Vegetationsfläche mindestens ein Baum zu pflanzen.	
9.6 Auf oberirdigen privaten PKW-Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplätze ein Laubbäum zu pflanzen. Die Bäume sind in Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen. Bei überdachten oberirdigen Stellplatzanlagen (z.B. mit Photovoltaik) sind die Baumpflanzungen in deren Randbereichen vorzunehmen. Diese Bäume können auf die anzupflanzenden Bäume gemäß textlicher Festsetzung 9.5 angerechnet werden.	
9.7 Für anzupflanzende Bäume sind Pflanzröhren mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m Durchmesser zu verwenden, wobei der Durchmesser mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Flächen nicht zulässig.	
9.8 Die neu anzupflanzenden Knicks sind wie folgt herzustellen: Der Knickwall ist mit einer Soböhe von 2,5 - 3,0 m, einer Kronenbreite von 1,0 - 1,50 m und einer Wällhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände aufzusetzen. Die Wallkrone ist zweigeteilt mit einem Pflanzenabstand von 0,8 m zu bepflanzen.	
9.9 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestanforderungen zu verwenden (Arten; vgl. Pflanzliste in der Begründung):	<ul style="list-style-type: none"><li>a) Anpflanzung von Bäumen: standortgerechte und klimangepasste, mittelkronige Laubbäume in verschiedenen Wuchserformen (vgl. Pflanzliste in der Begründung) Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und im privaten Blühstreifen (gem. textl. Festsetzung 9.2 und 9.4):<ul style="list-style-type: none"><li>• Flurstück 6, Flur 1, Gemarkung Altreesburg (Fläche A)</li><li>• Flurstück 290/144 sowie 143, Flur 22, Gemarkung Bad Oldesloe (Fläche C)</li><li>• Flurstück 6/6/4 sowie 6/7/2, Flur 5, Gemarkung Bad Oldesloe (Fläche D)</li></ul></li><li>b) Anpflanzung von Knicks und Feldhecken: Baumarten: Heister, 2 verpflanzt, 100/125 cm Straucharten: Sträucher, 2 verpflanzt, 60/100 cm Knicks zweigeteilt, Feldhecken dreigeteilt jeweils mit einem Pflanzenabstand von 0,75 m in der Reihe</li><li>c) Anpflanzung von Knicks und Feldhecken: Baumarten: Heister, 2 verpflanzt, 100/125 cm Straucharten: Sträucher, 2 verpflanzt, 60/100 cm Knicks zweigeteilt, Feldhecken dreigeteilt jeweils mit einem Pflanzenabstand von 0,75 m in der Reihe</li><li>d) Anpflanzung von Knicks und Feldhecken: Baumarten: Heister, 2 verpflanzt, 100/125 cm Straucharten: Sträucher, 2 verpflanzt, 60/100 cm Knicks zweigeteilt, Feldhecken dreigeteilt jeweils mit einem Pflanzenabstand von 0,75 m in der Reihe</li></ul>
10.0 Ortliche Bauvorschriften über die Gestaltung.	§ 4 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO
10.1 Dächer	In den Gewerbegebieten sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad zulässig.
10.2 Fassaden	Bei Gebäudelängen über 30 m ist durch geeignete Architekturelemente (z.B. Fassadenöffnungen, Gebäude- und Rücksprünge, Materialwechsel) eine angemessene Gliederung der Fassaden sicherzustellen. Es sind ausschließlich Materialien bzw. Farben der Fassaden mit einem Hellwertwert (HfW) von > 50 zulässig.
10.3 Zäune	Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen hinter dem Blühstreifen (gemäß textlicher Festsetzung 9.2) sind blickdichte Zäune unzulässig.
10.4 Werbeanlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Größe von 10 % einer Fassadenfläche, jedoch maximal 200 m² nicht überschreiten. Es sind Tafeln und sonstige von Gebäuden unabhängige Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 10,00 m² zulässig (10 l, Euroformat). Es sind je angefangene 5.000 m² Grundstücksfläche eine Tafel jedoch insgesamt maximal 3 Tafeln bzw. sonstige gebäudeunabhängige Werbeanlagen je Baugrundstück zulässig.</li><li>• Ausgeschlossen sind bewegliche (laufende, blinkende und Wechselwerbeanlagen, akustische und optische) unterirdische Werbeanlagen.</li><li>• Lichtwerbeanlagen und Leuchtschilder sind zulässig. Der Leuchtschein darf sich auf andere Gebiete nicht stören auswirken und ist nach unten abzugeben. Lichtwerbeanlagen dürfen eine Leuchtdichte von 50 cd/m² nicht überschreiten und mit ihrer Oberseite die Traufhöhe bei geneigten Dächern bzw. die Gebäudehöhe bei Flachdächern der Gebäude nicht überschreiten.</li><li>• Zusätzlich zu den genannten Werbeanlagen kann Werbung auf hochformatigen Fahnenmasten an der Straße der Leistung zugelassen werden. Die Werbeanlagen kann am Gebäude selbst oder an vor dem Gebäude auf eigenem Grund errichteten Fahnenmasten des Dienstleistungsbetriebs oder des Ladenlokals angebracht werden. Die Masthöhe darf 6,00 m nicht überschreiten, Fahnen sind als Hochformat-, Galgenmast- und Bannerformen bis zu einer Größe von 1,50 x 4,00 m zulässig. Die Anzahl der Fahnenwerke ist in Abhängigkeit der Grundstücksgröße entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wie folgt zulässig:<ul style="list-style-type: none"><li>• je 25 m Grundstücksgröße max. 3 Fahnen</li><li>• je weitere 25 m Grundstücksgröße jeweils 1 weitere Fahne</li></ul></li></ul>
Hinweise	
DIN-Normen	Die genannten DIN-Normen sind im Sachbereich Stadterweiterung der Stadt Bad Oldesloe einsehbar.
Installationsvorgaben für Photovoltaikanlagen	Bei der Errichtung von Nichtwohngebäudeanlagen sowie von Parkanlagen mit mehr als 100 Stellplätzen sind die Bestimmungen der Richtlinien zur Errichtung von Photovoltaikanlagen gemäß § 11 Abs. 2 BauGB sowie der Richtlinien der Bundesagentur für Wirtschaftsinformation und Klimaschutz Schleswig-Holstein (EWIG) mit in Kraft treten zum 01.01.2023 zu berücksichtigen.
Schutzbereich der Hauptversorgungsleitungen	Im Schutzbereich der entlang der Grabauer Straße von Ost nach West verlaufenden unterirdischen Hauptversorgungsstrassen (Gas, Wasser, Elektrizität, Fernwärme) besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungs- bzw. kabelführender Maßnahmen. Es muss gewährleistet sein, dass der Schutzstreifen zur Vermeidung von betrieblichen Überwachungs- und Unterhaltungsmaßnahmen sowie zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten jederzeit unangestrichelt auch mit Baufahrzeugen zugänglich ist. Eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist unzulässig.
Knick- und Biotopschutz	Die Knickschutzstreifen (KS) und die Zonen um die Gewässerbiosphäre (GS) sind mit Erschließungsleitungen und während der gesamten Bauzeit mit roten Bauzäunen gemäß der Vorschriften der DIN 18922 zum Schutz der Baubereiche und des Bodens abzugrenzen und von jeglicher Inanspruchnahme für den Baubetrieb, Bodenabtragungen und Abgrabungen/Aufschüttungen freizuhalten.
Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baufeldfreimachung / Rodung von jeglichen Gehölzen ist außerhalb der Bruttoflächen von Gehölzflächen durchzuführen und nur im Zeitraum von 01.12. bis zum 28./29.02. zulässig. Fällungen von Einzelbäumen mit einem Stammumfang &gt; 20 cm, in dem sich nachweislich keine Fledermause befinden sind ausschließlich im Zeitraum von 01.12. bis zum 28./29.02. zulässig.</li></ul>
Die Bäume 83 und 814 (vgl. Abbildung 5 in der Begründung) besitzen einen Stammdurchmesser von > 50 cm und sind auch als Winterquartier für Fledermäuse geeignet. Für die Rodung dieser Bäume ist eine biologische Fallbegleitung erforderlich.	

CEP-Maßnahmen	Es sind vorgesehene 5 künstliche Fledermaus-Sommerquartiere planungsbereichs (max. 5 km Radius) herzustellen und zu pflegen. Es sind vorgesehene 3 künstliche Fledermaus-Winterquartiere planungsbereichs (max. 5 km Radius) herzustellen, sofern an den fallenden Bäumen B3 und B14 (vgl. Abbildung 5 in der Begründung) im Plangebiet ein Baumhöhlenbestand durch Fledermause im Rahmen der Fallbegleitung festgestellt wird. Die anbringenden Fledermaus-Winterquartiere können mit den Fledermaus-Sommerquartieren verschickbar werden.
Externe Ausgleichsmaßnahmen	Den Eingriffen in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden folgenden Flächen die aufgeführten Entwertungs- / Maßnahmen zugeordnet (vgl. Abb. 6 der Begründung):
Fläche A "Altreesburg"	Flurstück 5/7, Flur 2, Gemarkung Altreesburg, Stadt Bad Oldesloe auf 40.840 m²; Anpflanzung von Feldhecken, Waldrandentwicklung, Sukzessionsflächen th. mit Feldgehölzreihen, Extensivgrünland
Fläche B "Grabau/Günder"	Flurstück 290/144 und 143, Flur 22, Gemarkung Bad Oldesloe auf 35.050 m²; Extensivgrünland, Anpflanzung von Ufergehölzen, Entwicklung von Ufersträuchern, Sukzessionsflächen
Fläche C "An der Barnitz"	Flurstück 290/144 und 143, Flur 22, Gemarkung Bad Oldesloe, Stadt Bad Oldesloe auf 15.380 m²; Anlage eines Knicks, extensive Mähweide
Fläche D "An der B75"	Flurstück 66/4 und 67/2, Flur 5, Gemarkung Bad Oldesloe, Stadt Bad Oldesloe auf 19.510 m²; Mesophiles Grünland, binen- und seggenreiches Grünland
Fläche E "Grabau"	Flurstück 3/1, Flur 5, Gemarkung Grabau, Gemeinde Grabau auf 61.927 m²; Extensivgrünland, Anlage von Knicks, Anlage von Kleingewässern

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Wirtschafts- und Planungsausschusses vom ... Die ersüchliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormer Tagblatt, 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 auszugebenden 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 des Bebauungsplans Nr. 122 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht wurden in der Zeit vom ... bis ... (einschließlich) während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im Stormer Tagblatt, den Lübecker Nachrichten sowie im Oldesloer Markt am ... und örtlich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszugebenden 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, den ... Siegel ... (Bürgermeister)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücks- und -bezeichnungen sowie Gebäude mit Stand vom ... in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
- Bad Oldesloe, den ... Siegel ... öffentl. best. Verm.-Ing.
- Bad Oldesloe, den ... Siegel ... (Bürgermeister)
- Bad Oldesloe, den ... Siegel ... (Bürgermeister)
- Bad Oldesloe, den ... Siegel ... (Bürgermeister)
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 122 durch die Stadtverordnetenversammlung sowie Internetanzeige der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 nachträgliche Veröffentlichung im Internet ersichtlich 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 an ... in Kraft getreten.
- Bad Oldesloe, den ... Siegel ... (Bürgermeister)

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, I Nr. 214 S. 1) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021 (GVBl. S. 1422), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 122 der Stadt Bad Oldesloe für das Gebiet südlich der Grabauer Straße (L226) und nördlich des bestehenden Gewerbegebietes "Rögen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

### SATZUNG DER STADT BAD OLDESLOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 122 "GEWERBEGEBIET WEST" für das Gebiet: Südlich der Grabauer Straße (L226) und nördlich des bestehenden Gewerbegebietes "Rögen"

für das Gebiet: Südlich der Grabauer Straße (L226) und nördlich des bestehenden Gewerbegebietes "Rögen"

Planung: Stadt Bad Oldesloe, der Bürgermeisterin, Markt 5, 23846 Bad Oldesloe Tel. 0452 504 30; E-Mail: post@badoldesloe.de

Entwurf: 04.12.2022 (Wirtschafts- und Planungsausschuss)

Architektur: STADTPLANUNG + STADTENTWICKLUNG

Stand: 14.11.2023 | Bearbeiter: Schumacher, Jahn | Projekt Nr.: 1645