

STADT BAD OLDESLOE

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN

„NAHVERSORGUNGSZENTRUM
BAD OLDESLOE“

ALS 2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 52
GEBIET

LÜBECKER STRASSE 23 + 25

Text (Teil B)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- (1) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist ein Nahversorgungszentrum mit folgenden Nutzungen zulässig:
 - im Erdgeschoss ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit mindestens 1.500 m² Verkaufsfläche und mit den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Bäcker, Schlachter), Getränke, Reformwaren, Tabak, auf den Restflächen sind zusätzlich maximal zwei Einzelhandelsbetriebe mit jeweils mindestens 200 m² Verkaufsfläche zulässig
 - im Obergeschoss Einzelhandelsbetriebe mit jeweils mindestens 200 m² Verkaufsfläche sowie Büronutzungen, Verwaltungen und Dienstleistungen
 - Schank- und Speisewirtschaften im funktionalen und räumlichen Verbund zu EinzelhandelsbetriebenAusnahmsweise können im Obergeschoss sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten zugelassen werden.
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
- (2) Die festgesetzte Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- (3) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleibt die Fläche von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (gemäß § 21a (4) BauNVO).
- (4) Im Obergeschoss sind Stellplätze zulässig, die mit Anlagen zur Aufnahme von Photovoltaikanlagen überbaut werden dürfen (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO).
- (5) Die durch **OK** festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Hauptbaukörper über N.N. (Normalnull). Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technisch zwingend notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen um bis zu 5 m überschritten werden (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 BauNVO).
- (6) Baugrenzen dürfen durch vor die Außenwand vortretende Bauteile, wie Vordächer, im Sinne des § 6 (6) LBO um bis zu 1,50 m überschritten werden (gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO).
- (7) Eingriffs- und Ausgleichflächen und ihre Zuordnung (Zuordnungsfestsetzung)
Für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird eine im städtischen Ökokonto Großer Teich, Flurstück 1/6, Flur 6, Gemarkung Rethwischfeld, bereitgestellte Ausgleichsfläche in einer Größe von 551 m² festgesetzt (gemäß § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO))

- (1) Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Werbeanlagen abweichend von der gültigen „Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie deren besondere Anforderungen zum Schutz bestimmter Bauten“ nach den Ziffern (2) bis (10) zulässig.
- (2) Als Werbeanlage gelten alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.
Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, Schaufensterbeklebung und -bemalungen, Spannbänder, Fahnen, Banner, Werbepylone, Attrappen sowie für Zettelanschläge und Bogenanschläge oder für Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.
Die Größe der Werbeanlage bemisst sich nach dem die äußeren Enden der Werbeanlage umschließenden Vieleck.
Die Werbeanlagen werden nach der Fassadenfläche eines selbständig nutzbaren Gebäudes (Begriffsbestimmung § 2 Abs. 2 LBO 2009) bemessen, die der öffentlichen Hauptverkehrsfläche zugewandt ist. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Werbeanlagen auf dieser oder einer anderen Fassadenfläche angebracht werden. Wird das Grundstück mehrseitig von öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt, kann ausnahmsweise eine zweite Fassadenfläche als Bemessungsgrundlage herangezogen werden.
- (3) Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überschreiten.
- (4) Mehrere Werbeanlagen eines Anbieters an einer Fassadenfläche sind zu einer Werbeeinheit zusammenzufassen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn dadurch eine Überschneidung architektonischer Gliederungen der Fassade vermieden wird oder die Werbeanlagen an zwei Gebäudeseiten angebracht werden sollen.
Gesichtspunkte architektonischer Gliederungen können zu einer Unter- oder Überschreitung der zulässigen Fläche von max. 10% führen.
Das Vieleck, das Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben umschließt, darf eine bis zu 20 % größere Fläche ausmachen als die zulässigen Abmessungen nach Ziffer (9).
- (5) An oder auf Schornsteinen, an Böschungen, Bäumen, Masten und Einfriedigungen sind Werbeanlagen nicht zulässig.
- (6) Schaufensterbeklebung dürfen 25 % der Summe aller betriebseinheitlichen Schaufensterflächen nicht überschreiten. Als Maximalgröße gilt allerdings die Werbeflächenbeschränkung nach Ziffer (9).
Schaufensterbeklebung und -bemalungen mit einer Anpreisungsfrist von länger als zwei Wochen sind Bestandteil der zu berechnenden Werbeflächen.
- (7) Bewegliche Werbeanlagen, wie Spannbänder oder Attrappen und phosphoreszierende, fluoreszierende oder grelle Farben sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.
Ihr Lichtschein oder Lichtwechsel darf sich auf die umgebende Bebauung nicht störend auswirken.
- (8) Tafeln und sonstige von Gebäuden unabhängige Werbeanlagen sollen die Größen nach Ziffer (9) nicht überschreiten, jedoch nicht mehr als 5 m² betragen. Die Höhe der Werbeanlage soll die Höhe des zugehörigen Gebäudes, jedoch max. 6 m, nicht überschreiten.
Sie sollen nicht massiert, d. h. in der Regel nicht mehr als eine Anlage auf einem Grundstück, aufgestellt werden.
- (9) Werbeanlagen dürfen eine Größe von 5 m² oder 10% einer Fassadenfläche, jedoch max. 20 m² nicht überschreiten.
Schilder, die Art und Inhaber gewerblicher Betriebe kennzeichnen, sind auf einer Anlage zusammenzufassen. Die einzelnen Schilder dürfen eine Länge von 1,30 m und eine Höhe von 0,35 m nicht überschreiten.
Werbeanlagen an Dächern sind nur zulässig, solange sie die Gesamthöhe der baulichen Anlage nicht überschreiten.
- (10) Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 30 cm von der Gebäudefassade abgesetzt werden. Unzulässig sind Werbeanlagen auf oder an Vordächern, die die Konstruktionshöhe des Vordaches überschreiten, sowie an feststehenden Markisen. Auf ausziehbaren, dem Sonnenschutz dienenden Markisen darf der Werbeanteil nicht mehr als 20% der Markisenfläche betragen. Der Werbeanteil auf den ausziehbaren Markisen geht nicht in die gebietsspezifischen Flächenberechnungen ein.
Unzulässig sind rechtwinklig zur Fassade stehende Schilder (Nasenschilder).
- (11) Als zulässige Dachform wird das Flachdach bestimmt. Ausnahmen für Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- (12) Der Hauptbaukörper ist mindestens alle 32 m in den Außenfassaden zur Lübecker Straße und zum Berliner Ring durch Fassadenrücksprünge, begrünte Rankgerüste oder großflächige senkrechte Werbeanlagen zu gliedern. Die Rücksprünge müssen eine Tiefe von mindestens 0,50 m und eine Breite von mindestens 1,50 m aufweisen.
Eine Gliederung kann auch durch Materialwechsel der Außenwandverkleidung erreicht werden.
Als Außenwandverkleidung sind Putz in hellen Farbtönen (Hellbezugswert größer 60) oder in Weiß und Plattenverkleidungen in erdfarbigen Tönen zulässig.
Intensivfarbtöne mit den RAL-Nummern 1018, 1021, 1028, 2000, 2002, 2004, 2008, 3018, 3027, 4003, 4005, 5000-5013, 5015-5022 und 6001-6018 sind ausgeschlossen. Alle Farbtöne sind aus den RAL CLASSIC Farben auszuwählen.

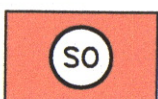
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 82 Abs. 1 LBO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 (3) LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§ 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Sonstige Sondergebiete //
Gebiet für ein Nahversorgungszentrum
(§ 11 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GF 7200 qm Geschoßfläche als Höchstzahl
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

GR 4770 qm Grundfläche
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

 = Meter über N.N. (Normalnull)

OK 17,0 m Oberkante als Höchstmaß
über N.N. (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

FD

Als zulässige Dachform wird das Flachdach
bestimmt. Ausnahmen für Photovoltaikanlagen
sind zulässig.
(siehe Örtliche Bauvorschrift Nr.12)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die
Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



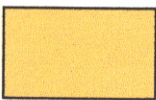
Einfahrtsbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Absatz 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlage

Zweckbestimmung:



Elektrizität

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes Nr. 52
1. Änderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches der 2. Änderung des
Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung des Maßes der Nutzung
innerhalb eines Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind
(Sichtdreieck außerhalb des Geltungsbereiches)

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE



Bebauung



Flurstücksgrenze



entfallender
Gebäudebestand

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 04.11.2014 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Nahversorgungszentrum Bad Oldesloe" für das Gebiet Lübecker Straße 23 + 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom **09.09.2013**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt, in den Lübecker Nachrichten und im Oldesloer Markt am **20.11.2013** erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom **28.11. 2013** bis **11.12.2013** durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **19.11.2013** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am **27.02.2014** den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **03.03.2014** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom **13.03.2014** bis **14.04.2014** montags bis freitags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie montags von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und donnerstags von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Niederschrift geltend gemacht werden können, am **05.03.2014** im Stormarner Tageblatt, in den Lübecker Nachrichten und im Oldesloer Markt ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Oldesloe, den *09.04.2015*



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

[Handwritten signature]
(von Bary)

7. Der katastermäßige Bestand am **3 1. Jan. 2015** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den **1 8. März 2015**



- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

(Unterschrift)

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und sonstigen sowie Träger öffentlicher Belange am 04.11.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bad Oldesloe, den **09. 04. 2015**



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

(von Bary)

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 04.11.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Bad Oldesloe, den **09. 04. 2015**



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

(von Bary)

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

Bad Oldesloe, den **09. 04. 2015**



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

(von Bary)

11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der die Satzung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am *15. 04. 2015* ortsüblich bekannt gemacht 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 *16. 04. 2015* in Kraft getreten.

Bad Oldesloe, den *17. 04. 2015*

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister



[Handwritten signature]
(von Bary)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Oktober 2013

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
Lothringer Straße 15 30559 Hannover
Telefon (0511) 522530 Fax 529682