

# Gemeinde Lütjensee

Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 26

Gebiet: westlich Hamburger Straße, nördlich Ötjendorfer  
Weg, Saalbrook

# Teil B (Text)

## 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Das SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung –Verbrauchermarkt- dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes für Lebensmittel, Randsortimente sind auf max. 20 % der Verkaufsfläche zulässig.

Mobilfunkanlagen sind unzulässig gem. § 1 (6) BauNVO sowie auch als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

## 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind bis zu einer GRZ von insgesamt max. 0,8 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

## 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Die mit **K** festgesetzte Fläche ist als Gras- und Krautflur auszubilden.

## 4. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen/Büroräumen ist gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res} = 35/30$  dB einzuhalten (Lärmpegelbereich III).

Von der vorgenannten Festsetzung und den Festsetzungen der Planzeichnung zum aktivem Lärmschutz kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

## 5. Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind mind. 8, entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze mind. 6 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.

## 6. Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe und die Höhenbegrenzungen aus Ziffer 7 beziehen sich auf die Oberkante der Hamburger Straße im Bereich der Grundstückszufahrt.

## 7. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Dachpfannen zu verwenden. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Grasdächer sind zulässig.

Metallisch glänzende Fassaden, Spiegelfassaden sowie spiegelnde Verglasungen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Es ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von max. 7 m und einer Werbefläche von max. 4 qm in Zuordnung zur Grundstückszufahrt zulässig. Je Fassade ist max. eine Werbeanlage in einer Größe von jeweils max. 4 qm zulässig.

Freistehende Masten für Antennen- und sonstige Sendeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 10 m zulässig.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB



**SO**

Sonstiges Sondergebiet –Verbrauchermarkt-

**Gr**

Max. zulässige Grundfläche

**Gh**

Max. zulässige Gebäudehöhe

**Vf**

Max. zulässige Verkaufsfläche

Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

**St**

Stellplätze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

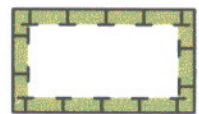


Straßenbegrenzungslinie



Grundstückszufahrt

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

**K**

Knickschutzstreifen

Sonstige Planzeichen



Baugrenze gem. § 9 (1) 2 BauGB



Lärmschutz gem. § 9 (1) 24 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

## II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

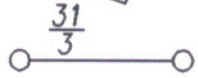


Knicks gem. § 25 LNatSchG

## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



Flurgrenze



Lage der Schnittdarstellungen



Sonstige vorhandene Bäume



Sichtdreieck

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.05.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 28.06.2007 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22.05.2007 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. v. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 24.01.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 05.06.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.08.2007 bis 31.08.2007 während folgender Zeiten jeweils am Mo. von 7.00 bis 12.30 Uhr, Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.30 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.07.2007 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 31.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lütjensee, 05. Feb. 2008



Siegel

Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 04. DÉZ. 2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 20. FEB. 2008



Siegel

öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.10.2007/11.12.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 09.10.2007 bestimmt, dass gem. § 4 a Absatz 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.11.2007 bis 23.11.2007 mit verkürzter Frist während folgender Zeiten jeweils am Mo. von 7.00 bis 12.30 Uhr, Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.30 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.10.2007 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.12.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Lütjensee, 05. Feb. 2008



Siegel

  
Bürgermeister

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

Lütjensee, 20. Feb. 2008



Siegel

  
Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die 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 am 26.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel 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 27.02.2008 in Kraft getreten.

Lütjensee, 04. März 2008



Siegel

  
Bürgermeister