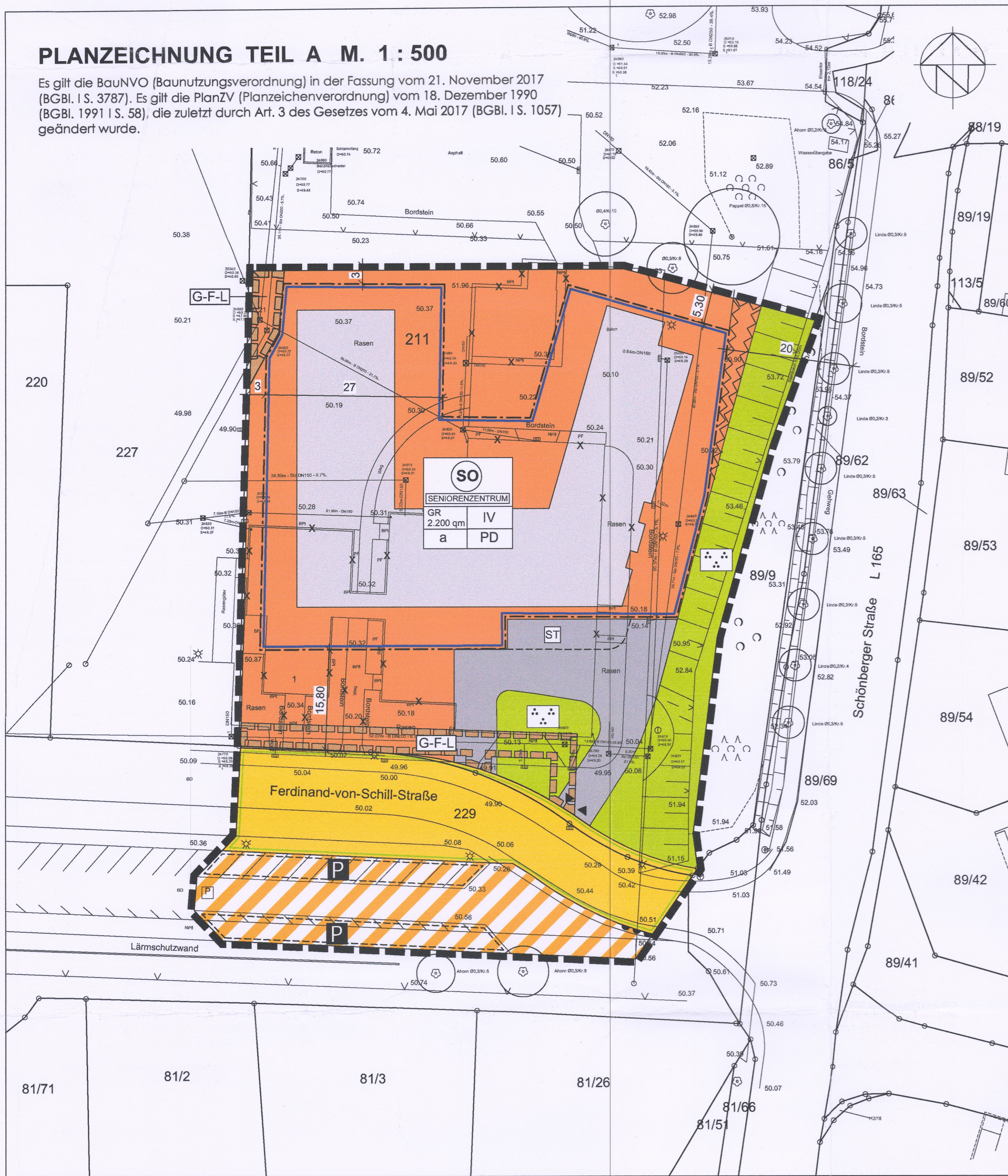


SATZUNG DER STADT LÜTJENBURG (KREIS PLÖN) ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 65

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 500

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787). Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- SO** Sonstige Sondergebiet -Gebiet für ein Seniorenzentrum- § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- GR 2.200 qm Grundfläche § 16 BauNVO
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 (1) BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
- Baugrenzen § 23 (3) BauNVO
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P Parkfläche
- Parkplätze, die dem Sonstigen Sondergebiet durch dingliche Sicherung zugeordnet werden
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Private Verkehrsfläche
- ST Stellplätze
- ▼▲ Ein- und Ausfahrt

- Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- Parkanlage
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- G-F-L Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsträger
- PD Pultdach
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 (3) LBO)**
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 BauGB (hier: 20 m Anbauverbotstreifen zur Landesstraße L 165)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Gebäude / bauliche Anlagen im Bestand
- Gebäude / bauliche Anlagen, künftig fortfallend
- geplantes Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- 211 Flurstücksnummer
- 3,0 Vermaßung in Meter

TEXT TEIL B

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO)
- 1.1** Im sonstigen Sondergebiet SO "Gebiet für ein Seniorenzentrum" sind zulässig:
- Gebäude, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (hier: Alten- und Pflegeheim)
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen und Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke (hier: betreutes Wohnen, Tagespflege)
 - Wohnungen und Räume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter, die dem Betrieb des Seniorenzentrums zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - die dem Betrieb des Seniorenzentrums dienende Lagerungs-, Abstell- und Technikräume
- 1.2** Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise darf die Länge der Hauptgebäude abweichend von der offenen Bauweise insgesamt über 50 m betragen.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 3.1** An der östlichen Gebäudesseite, parallel zur Schönberger Straße, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Es gelten die in der Tabelle festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für III.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten		
		Bettenträume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und ähnliche Räume
III	61 - 65	40	35	30

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

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe Juli 2016) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadtverwaltung Lütjenburg, Neuerstorfer Straße 7, 24321 Lütjenburg eingesehen werden.

- 3.2** Die in der Tabelle genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes um den Korrekturwert KAL nach DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern.
- 3.3** Die Anforderungen an Fenster sind in Abhängigkeit von Fensterflächenanteil und bewertetem Schalldämmmaß der Wand zu bestimmen.

II Hinweise

1. Kulturdenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. (§ 15 DSchG)

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

2. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung

Im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen:

2.1 Einordnungsfrist

Bei Gehölzentnahmen sowie beim Gebäudeabriss ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § 39 BNatSchG Abs. 5, Abs. 2 vom 1. März bis 1. Oktober einzuhalten.

2.2 Ersatzmaßnahme

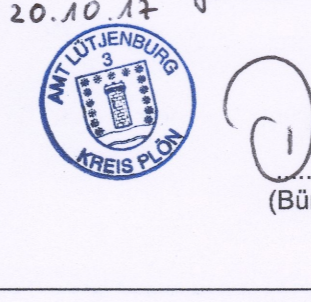
2.2.1 Der Ausgleich und die Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bzw. Individuenverlust sind zu vollziehen. Als Ersatzmaßnahme für entfallende Quartiermöglichkeiten der Fledermäuse sind 5 Ersatzquartierkästen an geeigneten Gebäuden oder Bäumen in Plangebietsnähe anzubringen. Dies ist im Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB zu regeln.

2.2.2 Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme ist zu dokumentieren (hier: Dokumentation der Ausführung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 05.07.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.10.2017 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Lütjenburg, durch Aushang und Veröffentlichung im Internet erfolgt.
2. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom ~~20.10.2017~~ ^{05.07.17 und 02.10.17} wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 05.07.2017 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
4. Die Stadtvertretung hat am 12.10.2017 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 30.10.2017 bis 01.12.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können vom ~~30.10.2017 bis 01.12.2017~~ ^{04.12.2017} öffentlich durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Lütjenburg und durch Aushang bekannt gemacht.
- Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-luetjenburg.de ins Internet gestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 24.10.2017 bzw. 25.10.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lütjenburg, den 12.12.2017



(Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am ~~18.01.2018~~ ^{18.01.2018}, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Plön den ~~05.02.18~~ ^{05.02.18}



8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.01.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.01.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

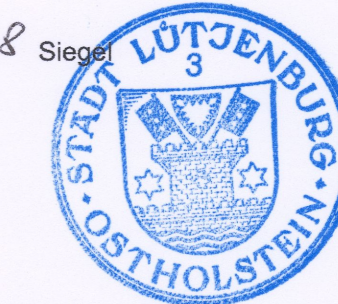
Lütjenburg, den ~~06.02.18~~ ^{06.02.18} Siegel



(Bürgermeister)

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

Lütjenburg, den ~~08.02.18~~ ^{08.02.18} Siegel



(Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse des Amtes Lütjenburg 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 am ~~14.02.18~~ ^{14.02.18} 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 ~~14.02.18~~ ^{14.02.18} in Kraft getreten.

Lütjenburg, den ~~16.02.18~~ ^{16.02.18} Siegel



(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert wurde, sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30.01.2018 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 für das Gebiet: "Seniorenzentrum Vitana - ehemalige Schill-Kaserne", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER STADT LÜTJENBURG (KREIS PLÖN)

ÜBER DEN

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 65

FÜR DAS GEBIET:

"VORHABEN VITANA LÜTJENBURG - WESTLICH DER SCHÖNBERGER STRASSE (L 165), HIER: TEILFLÄCHE AUF DEM GELÄNDE DER EHEMALIGEN SCHILL-KASERNE"

SATZUNGSENTWURF
JANUAR 2018

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Bearbeitet: T. Beims

Gezeichnet: S. Winkler

Projekt Nr.: 2236