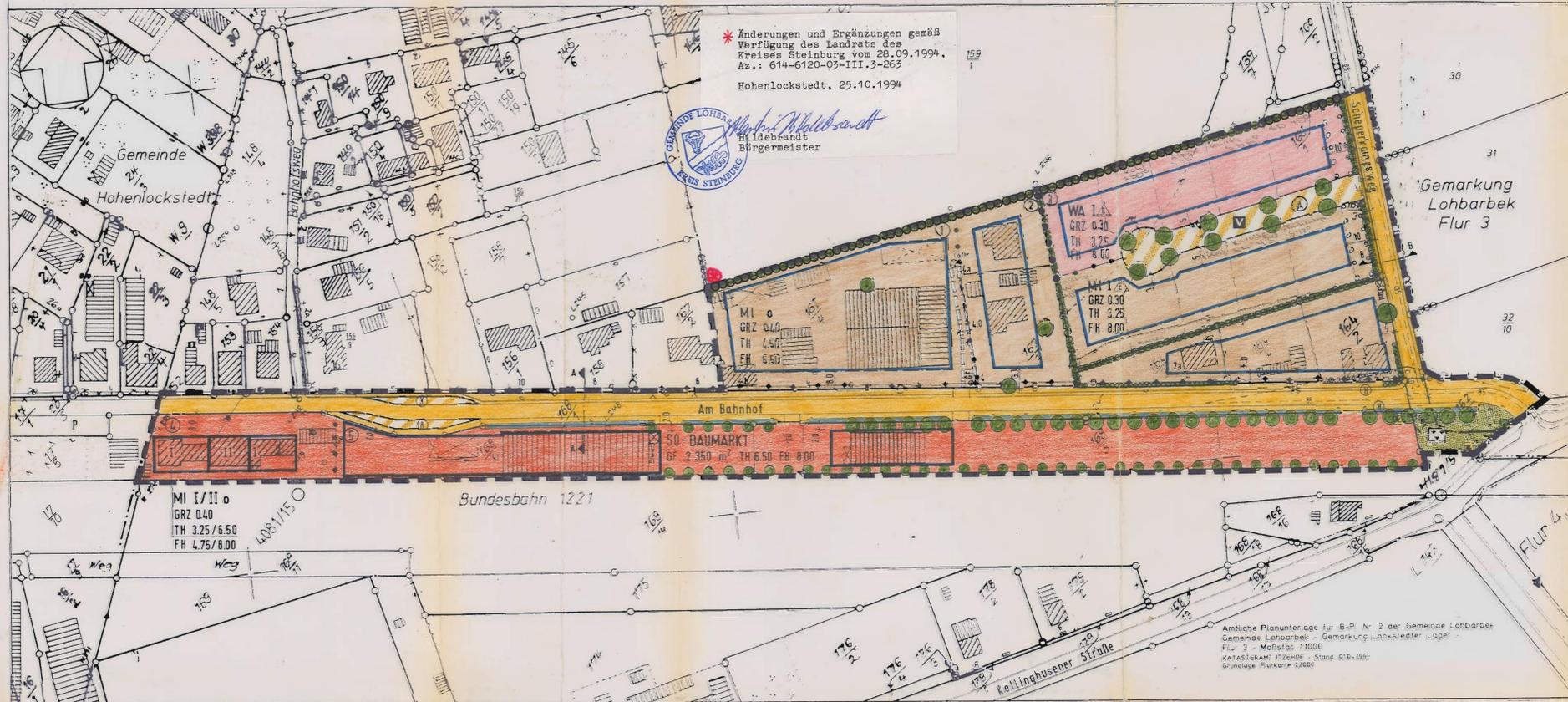


# SATZUNG DER GEMEINDE LOHBARBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

FÜR DAS GEBIET "AM BAHNHOF" AUF TEILFLÄCHEN NÖRDLICH DER STRASSE AM BAHNHOF, WESTLICH DES SCHEPERKAMPSWEGES UND NÖRDLICH DER BAHNTRASSE

## PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990



Änderungen und Ergänzungen gemäß Verfügung des Landrats des Kreises Steinburg vom 25.09.1994, Az.: 614-6120-03-III.3-263 Hohenlockstedt, 25.10.1994

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 46) sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1988 (GVBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.03.1994... und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Steinburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Am Bahnhof" auf Teilflächen nördlich der Straße Am Bahnhof, westlich des Scheperkampsweges und nördlich der Bahntrasse, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

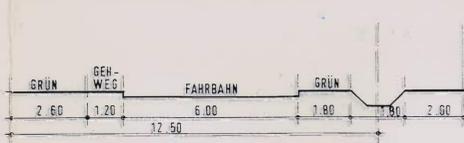
### Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenerklärung (PlanZVO 1990)

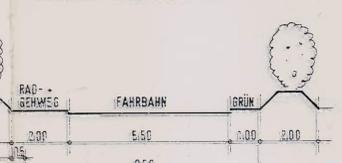
- Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)**
  - Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
    - WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
    - MI Mischgebiete § 6 BauNVO
    - SO Sonstige Sondergebiete - Baumarkt § 11 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
    - GF 2350 m<sup>2</sup> Geschloßfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß § 8 Abs. 17 BauNVO
    - GRZ 0,25 Grundflächenzahl § 8 Abs. 17 BauNVO
    - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 8 Abs. 17 BauNVO
    - TH 3,25 m max. Traufhöhe als Höchstmaß in m § 8 Abs. 17 BauNVO
    - FH 8,50 m max. Firsthöhe als Höchstmaß in m § 8 Abs. 17 BauNVO
  - Bauweise, Baugrenze** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
    - o offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
    - ▲ nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
    - Baugrenze § 23 BauNVO
  - Verkehrsrflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - Straßenverkehrsflächen
    - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Zweckbestimmung
    - Verkehrsberuhigter Bereich
    - Bushaltestelle
  - Flächen für Versorgungsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
    - Elektrizität
  - Hauptversorgungsleitungen** § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
    - 20 kV oberirdisch

- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - naturliebende Grünfläche
- Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
  - Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
  - Erhalten von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
  - Erhalten von Wällecken (Knick) § 9 Abs. 1 Nr. 25c BauGB
  - Anlegen von Wällecken (Knick) § 9 Abs. 1 Nr. 25d BauGB
  - Erhalten von Heiden § 9 Abs. 1 Nr. 25e BauGB
  - Anlegen einer Sukzessionsfläche (Hochstaudenflur) § 9 Abs. 1 Nr. 25f BauGB
- Sonstige Planzeichen**
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
  - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
  - Darstellung ohne Normcharakter
- Flurstücksnummer** 158
- Künftig wegfallende Grenze**
- Ordnungsnummer der Baublöcke**
  - geändert gemäß Verfügung des Herrn Landrats des Kreises Steinburg vom 28.09.1994, Az.: 614-6120-03-III.3-263, und satzungserweiterndem Beschluss der Gemeindevertretung Lohbarbek vom 16.03.1995.
- Sichtdreieck**
- Bemessung in m**
- Gräben**
- Planstraße**
- Hausnummer**

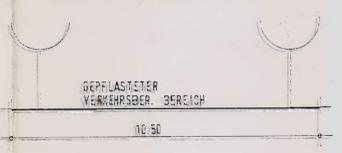
### STRASSENQUERSCHNITTE M. 1:100



### AM BAHNHOF SCHNITT A-A



### SCHEPERKAMPSWEG SCHNITT B-B



### PLANSTRAßE A

### Text Teil B

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Allgemeine Wohngebiete WA - Geltungsbereich Baublock 3  
Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Punkt 1 bis 5 BauNVO werden nicht zugelassen.
  - Mischgebiete MI - Geltungsbereich 1,3 und 4  
Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
  - Sondergebiete - Baumarkt SO - Geltungsbereich Baublock 5
- Zulässig sind:**
  - Großflächige Einzelhandelsbetriebe als Baumarkt mit einer maximal bebaubaren Geschloßfläche (GF) von zusammen 2.350 m<sup>2</sup> und
  - Lagerflächen außerhalb der bebaubaren Flächen für Stoffe und Handelsgüter der unter 1. beschriebenen Einzelhandelsbetriebe.
- Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 

Die Trauf- bzw. Firsthöhen der Gebäude sind das Maß zwischen Oberkante Erdgeschloßfußboden (Fertigmaß) und dem Schnittpunkt zwischen der Außenwandfläche und der Oberkante der Dachendeckung. Die Firsthöhe darf höchstens 4,50 m über dem Gelände sein und bei der Firsthöhe max. 4,75 m, 4,50 m bzw. 8,00 m über dem Erdgeschloßfußboden betragen. Die Höhe der Oberkante Erdgeschloßfußboden beträgt max. 40 cm über der jeweils zugehörigen Mitte der Straßenverkehrsfläche.

Ausnahmen:  
Im Baublock 1 wird zusätzlich festgesetzt, daß für Schornsteine, Masten und Antennen ausnahmsweise eine Höhe von bis zu 5,00 m über der festgesetzten Firsthöhe zulässig ist.
- Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 82 LBO)
  - Dachformen:**  
Die Dächer sind in einer geeigneten Grundform auszubilden. In den Blöcken 2 und 3 wird eine Neigung festgesetzt von min. 35 - 42°. In den Blöcken 1,4 und 5 wird eine Neigung von min. 10° festgesetzt.
  - Gebäudegliederung:**  
Im Baublock 1 und 5 müssen Gebäude, die länger als 20 m sind, durch einen vertikalen durchgehenden Gebäudeversprung von mind. 25 cm gegliedert werden.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 

Im Bereich dieser Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem § 14 BauNVO sowie Grundstückszufahrten und Stellplätze unzulässig. Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn der Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen auf den durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossenen Grundstücken sind so anzuordnen, daß Fahrzeuge auf dem Grundstück wenden können.
- Pflasterung der Planstraße A**

Die Pflasterung der Planstraße A wird im verkehrsberuhigten Bereich mit wasserdurchlässigen Fugen versehen.

### Verfahren

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.11.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 09.12.1992... bis zum 26.12.1992 erfolgt.  
Lohbarbek, 23. Aug. 1994
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 08.11.1993 durchgeführt worden.  
Lohbarbek, 23. Aug. 1994
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.09.1994... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Lohbarbek, 23. Aug. 1994
- Die Gemeindevertretung hat am 26.09.1994... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Lohbarbek, 23. Aug. 1994
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.09.1994... bis zum 22.09.1994... Mo. 8.00 - 17.00 Uhr und Do. von 15.30 - 18.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung... schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 01.09.1994 bis zum 10.09.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Lohbarbek, 23. Aug. 1994

Der katastrmäßige Bestand am 1.9.1994... sowie die geodätischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschl. 11.09.1994

Lizenz: 19. Aug. 1994

Lohbarbek, 23. Aug. 1994

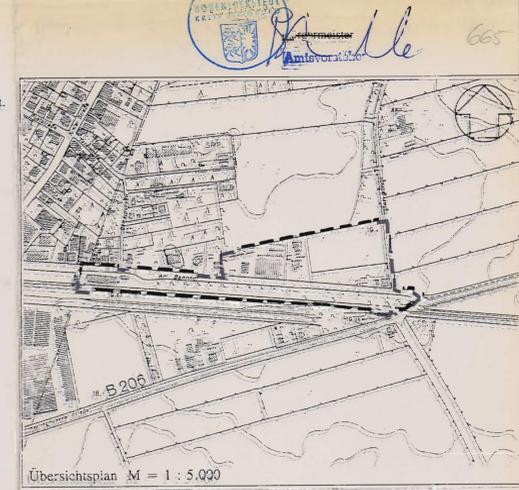
Lohbarbek, 23. Aug. 1994

Lohbarbek, 22. März 1994

Lohbarbek, 22. März 1994

Lohbarbek, 22. März 1994

Lohbarbek, 12. April 1995



Satzung der Gemeinde Lohbarbek über Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Am Bahnhof" auf Teilflächen nördlich der Straße Am Bahnhof, westlich des Scheperkampsweges und nördlich der Bahntrasse

Planzeichnung Maßstab 1:1.000