

SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

„TIERKLINIK BAHNHOFSTRASSE“



TEIL A : PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|--|------------------------------------|
| I. FESTSETZUNGEN | | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 | § 9 Abs. 7 BauGB |
| | Art und Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| | Sonstige Sondergebiete, Tierklinik (s. Teil B - Text) | § 11 Abs. 2 BauNVO |
| | Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO |
| | Zahl der Vollgeschosse | § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO |
| | Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe über Geländeoberkante) | § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO |
| | Bauweise / Baugrenzen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| | Offene Bauweise | § 22 Abs. 1 BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 BauNVO |
| | Nur Einzelhäuser zulässig | § 22 Abs. 2 BauNVO |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes | § 16 Abs. 5 BauNVO |
| | Satteldach / Walmdach | § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO |
| | Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß | § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO |
| | Grünordnung | § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |
| | Bäume zu pflanzen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | Bäume zu erhalten | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| | Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| | Bäume und Sträucher auf Knickwall zu pflanzen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| | Sonstige Planzeichen | |
| | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| | Stellplätze und Besucherstellplatzanlage | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| | Stellplätze und Besucherstellplatzanlage (Reserve) | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| | Garagen | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| II. Darstellungen ohne Normcharakter | | |
| | Vorhandene bauliche Anlagen | |
| | Flurstücksbezeichnung | |
| | Flurstücksgrenze | |
| | Fahrbahn / Gehweg | |
| | Bezeichnung der Teilgebiete | |
| | mit Realisierung des Bebauungsplanes fortfallende bauliche Anlagen | |
| III. Nachrichtliche Übernahmen | | |
| | Knick | § 15b LNatSchG |
| | Anbaufreie Strecke | § 29 StrWG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB |

TEIL B : TEXT

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Nutzungskatalog für sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten „Tierklinik“, Teilgebiete SO_{1a} bis SO₄, sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Tierärztliche Praxis einschließlich Erweiterungsbau und vorhandenem Wohngebäude für den Betriebsinhaber mit Nebenanlagen, SO_{1a}
 - Wohngebäude als ursprüngliches Altenteil für die Familie des Betriebsinhabers, SO_{1b}
 - Gebäude und Einrichtungen für den Nutzungszweck einer „Tier-Reha“, SO₂
 - Wohngebäude für den 2. Tierarzt in räumlich funktionaler Beziehung zur Tierstation, SO_{3a}
 - Bauliche Anlagen und Nebenanlagen für eine Tierstation mit Geräteraum, Vogelvolieren, Stall und Lagerflächen, SO_{3b}
 - Mehrzweckhalle für Fahrzeuge, Futter, Einstreu und betriebsbedingte Materialien und Geräte, SO₄
 - Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet „Tierklinik“ sind bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nur in den hierfür nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen (Ga, St₁ und St₂) sowie im Eingangsbereich des Teilgebietes SO_{1a} zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.
 - Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)**
Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) darf nur in den Teilgebieten SO_{1a}, SO_{1b} und SO_{3a} ausschließlich für Terrassen mit Stützmauern als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Teilgebiet um bis zu maximal 30 m² überschritten werden.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird die außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche (Gemarkung Wasbek, Flurstück 47/3 teilweise) in einer Flächengröße von 1.160 m² zuzüglich der Grünflächen für 10 m Knickneuanlage als Ausgleichsfläche dem sonstigen Sondergebiet „Tierklinik“ als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu 100% zugeordnet.
 - Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung der an der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Knicks ist auf den privaten Grundstücksflächen jeweils ein 2,00 m breiter Saumstreifen bezogen auf den Wallfuß entlang der Knicks von jeglicher Bebauung und Nutzung (Knickfreihaltezone) freizuhalten und gegenüber der angrenzenden baulichen Nutzung (Garten- und Freiflächen) zu schützen.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)**
 - Begrünung der Grundstücke**
Auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens 4 Laubbäume mit einer Pflanzgröße von mindestens 16 - 18 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen. Bei Pflanzung von Obstbäumen dürfen abweichend von den zuvor genannten Qualitäten auch Gehölze der Pflanzgröße mindestens 10 - 12 cm Stammumfang als 2 x verpflanzte Hochstämme gepflanzt werden. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baumstandorte sind hierbei zu berücksichtigen.
 - Befestigte Flächen**
Auf den privaten Grundstücksflächen sind die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatzflächen (St₁ und St₂) mit deren Zufahrten und befahrbaren Wegen, soweit nicht vorhanden, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 herzustellen.

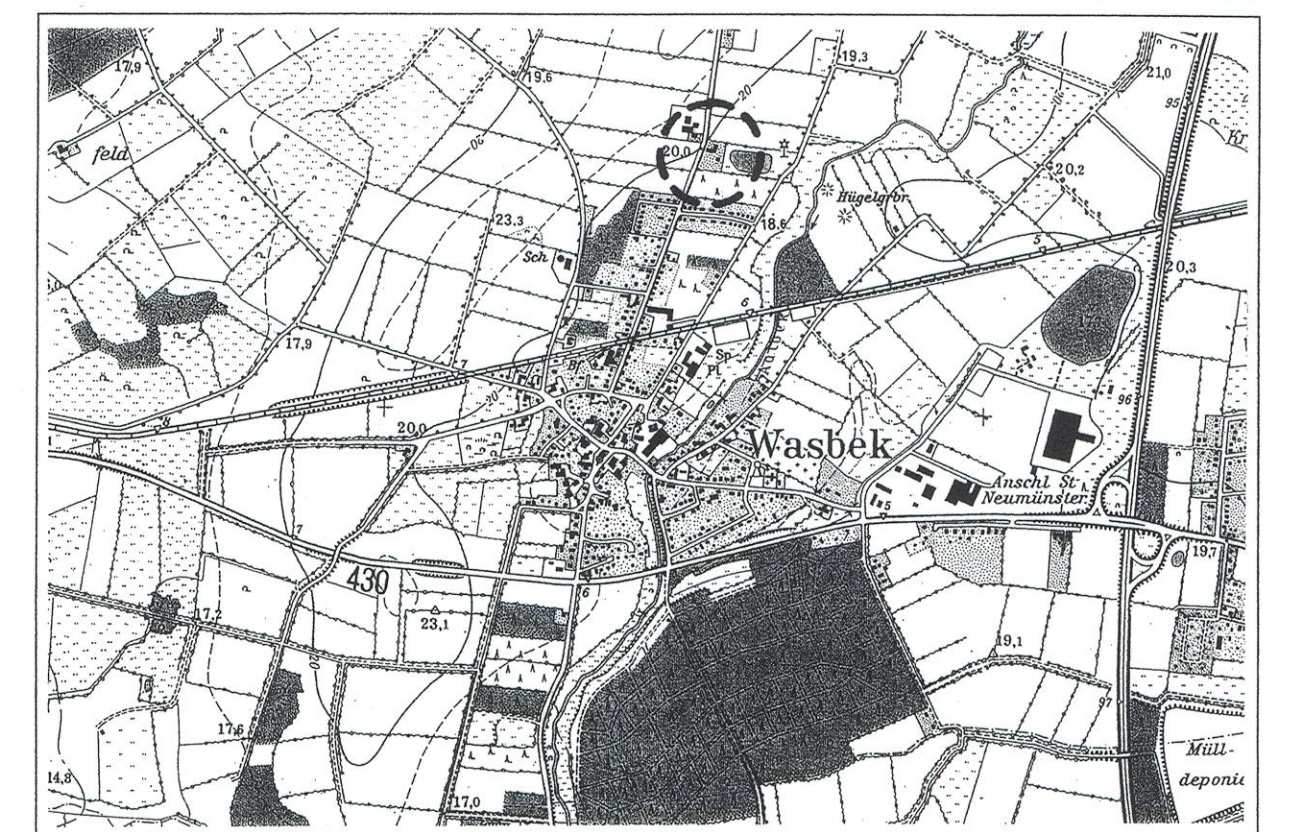
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.07.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 18.09.2001 bis 04.10.2001 erfolgt.
Wasbek, den **01. Juni 02**
- Der katastermäßige Bestand am 25.04.2002 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oidenburg, den **14.06.02**
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 19.09.2001 bis 04.10.2001 durch Aushang in der Amtsverwaltung durchgeführt worden.
Wasbek, den **01. Juni 02**
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.11.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Wasbek, den **01. Juni 02**
- Die Gemeindevertretung hat am 17.10.2001 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Wasbek, den **01. Juni 02**
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am 26.03.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.03.2002 gebilligt.
Wasbek, den **01. Juni 02**
- Die Baubauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Wasbek, den **01. Juni 02**
- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mit dem **01.06.2002** in Kraft getreten.
Wasbek, den **24. Juli 02**

SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN (VEP) NR. 1 „TIERKLINIK BAHNHOFSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET: „BAHNHOFSTRASSE“ HAUS-NR. 46 AM NÖRDLICHEN ORTSRAND

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



- SATZUNG -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Baugesetzbuch vom 23.03.2002 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und dem Baugesetzbuch vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2081) sowie dem Baugesetzbuch vom 23.03.2002 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.03.2002 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstrasse“ der Gemeinde Wasbek für das Gebiet „Bahnhofstrasse“ Haus-Nr. 46 am nördlichen Ortsrand, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.

Beratungs- und Verfahrensstand: Gemeindevorstellung vom 26.03.2002 / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung
Planverfasser: BIS - SCHARLIBBE, 24613 Aukrug
Maßstab: 1 : 500 (m Original)
Datum: 10.10.2001, ergänzt: 23.03.2002