

SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES (VEP) NR. 1 „TIERKLINIK BAHNHOFSTRASSE“



SO1a I
Tierklinik
GR max.
720 m²
FH max.
9,50 m
(über Oberkante
angrenzender
Betriebsflächen
SD / WD
DN 30° - 45°

SO1b I
Tierklinik
GR max.
100 m²
FH max.
8,00 m
(über Oberkante
angrenzender
Betriebsflächen
SD
DN 30° - 56°

SO2 I
Tierklinik
GR max.
390 m²
FH max.
10,00 m
(über Oberkante
angrenzender
Betriebsflächen
SD
DN 30° - 45°

SO3a I
Tierklinik
GR max.
120 m²
FH max.
9,50 m
(über Oberkante
angrenzender
Betriebsflächen
SD / WD
DN 30° - 45°

SO1c I
Tierklinik
GR max.
120 m²
FH max.
9,00 m
(über Oberkante
angrenzender
Betriebsflächen
SD / WD
DN 30° - 45°

SO3b I
Tierklinik
GR max.
220 m²
FH max.
4,75 m
(über Oberkante
angrenzender
Betriebsflächen

SO4 I
Tierklinik
GR max.
120 m²
FH max.
4,50 m
(über Oberkante
angrenzender
Betriebsflächen
SD
DN 10° - 20°

- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand : Bau- und Planungsausschuss vom 15.05.2012 Gemeindevertretung vom 24.05.2012 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung	Planverfasser: BIS-SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 500 (im Original)	Planungsstand vom 15.05.2012 (Plan Nr. 2.0)
--	---	--------------------------------------	---

Im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Wasbek und dem Vorhabenträger

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253)

Plan- zeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung 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

z. B.
GR max.
720 m²

Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

z. B.
FH max.
9,50 m

Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe s. Nutzungsschablone - Teil A)

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Bauweise / Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a

Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text)

§ 22 Abs. 4 BauNVO

o

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

SD / WD

Satteldach / Walmdach

§ 9 Abs. 4 BauGB
i. V. m. § 84 LBO

z. B.
DN
30° - 45°

Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß

§ 9 Abs. 4 BauGB
i. V. m. § 84 LBO

Grünordnung

§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB



Bäume zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



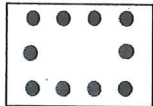
das Orts- und Landschaftsbild prägende Einzelbäume zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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

St₁ / St₂

Stellplätze und Besucherstellplatzanlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ga

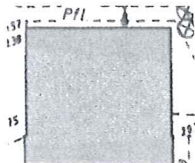
Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

z. B.
SO₁

Bezeichnung der Teilgebiete

II. Darstellungen ohne Normcharakter



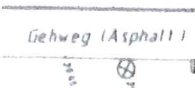
Vorhandene bauliche Anlagen

160

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



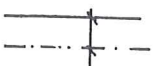
Fahrbahn / Gehweg

III. Nachrichtliche Übernahmen



Knick

§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG



15,0 m anbaufreie Strecke an der K 68

§ 29 StrWG i. V. m.
§ 9 Abs. 6 BauGB

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**SATZUNG DER
GEMEINDE WASBEK
- KREIS RENDSBURG - ECKERNFÖRDE -
ÜBER DIE
1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLANES (VEP) NR. 1
„TIERKLINIK BAHNHOFSTRASSE“**

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

ÜBERSICHTSPLAN

o. M.



- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand : Bau- und Planungsausschuss vom 15.05.2012 Gemeindevertretung vom 24.05.2012 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung	Planverfasser: BIS-SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 500 (im Original)	Planungsstand vom 15.05.2012 (Plan Nr. 2.0)
--	---	--------------------------------------	---

Im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Wasbek und dem Vorhabenträger

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungskatalog des Sonstige Sondergebietes (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(überwiegend unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 übernommen und teilweise ergänzt)

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebieten mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Tierklinik“, Teilgebiete SO_{1a} bis SO₄, sind folgende Nutzungen zulässig:

- Tierärztliche Praxis einschließlich vorhandenem Wohngebäude für den Betriebsinhaber mit Nebenanlagen, SO_{1a}
- Wohngebäude als ursprüngliches Altenteil für die Familie des Betriebsinhabers, SO_{1b}
- Wohngebäude als Altenteil für den dann ehemaligen Betriebsinhaber, SO_{1c}
- Erweiterungs- und Anbau an das Hauptgebäude der tierärztlichen Praxis, 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

2. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

(unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 übernommen und klarstellend ergänzt)

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Tierklinik“ sind bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 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 und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

(überwiegend unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 übernommen und ergänzt)

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) darf nur in den Teilgebieten SO_{1a}, bis SO_{1c} und SO_{3a} ausschließlich nur für Terrassen mit Stützmauern als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Teilgebiet um bis zu maximal 30 m² überschritten werden.

4. 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)

(überwiegend unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 übernommen und ergänzt)

- 4.1 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.
- 4.2 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind bauliche und sonstige Maßnahmen so durchzuführen, dass nachhaltige Schädigungen ausgeschlossen werden können.

5. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

(neu aufgenommen)

Mit der festgesetzten abweichenden Bauweise > a < sind innerhalb des Teilgebietes SO 1_a und SO₂ als Gesamtheit Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Baukörperlängen über 50 m zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

1. Begrünung der Grundstücke

(unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 übernommen)

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.

2. Befestigte Flächen

(unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 übernommen und lediglich klarstellend angepasst)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatzflächen mit deren Zufahrten und befahrbaren Wegen, soweit nicht vorhanden, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

III. HINWEISE

(neu aufgenommen)

Artenschutz:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. ausgeführt werden.

Kompensation:

Der sich aus der Satzung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 ergebene Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich zusätzlich ermöglichten Eingriff in vorhandene Knickabschnitte wird außerhalb des Plangeltungsbereiches auf dem Flurstück 160 der Flur 6 in der Gemarkung Wasbek durch eine 50 m Knickneuanlage ausgeglichen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.12.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet am 02.03.2012 und durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom --.--.2012 bis zum --.--.2012 erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung“) und von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 12.03.2012 bis zum 23.03.2012 Gelegenheit gegeben, sich während der Dienststunden im Stadthaus der Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung, Brachenfelder Straße 1 - 3, 24534 Neumünster über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen.
3. Die Gemeindevertretung hat am 21.03.2012 den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Durchführung einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt.
4. Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.04.2012 bis zum 11.05.2012 während der Dienststunden im Stadthaus der Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung, Brachenfelder Straße 1-3, 24534 Neumünster nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Veröffentlichung im Internet am 30.03.2012 und durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom --.--.2012 bis zum --.--.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.03.2012 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wasbek, den

(Siegel)

Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand vom 09.01.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Neumünster, den

(Siegel)

Öffentl. best. Verm.- Ing.

VORHABEN- und ERSCHLIESSUNGSPLAN

Mit der 1. Änderung des VEP Nr. 1 soll neben den bereits vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten ein zusätzliches Baufeld zur Errichtung eines im Zuge des Generationswechsels erforderlichen werdenden Wohngebäudes im nördlichen Bereich eingefügt werden. Darüber hinaus soll ein vorhandenes Baufeld vergrößert werden, um eine Erweiterung der Praxisräumlichkeiten in funktionaler und betrieblicher Anbindung an das vorhandene Klinikgebäude in Richtung der Bahnhofstraße zu ermöglichen (s. auch das Schaubild).

Planungsrechtliche Festsetzungen unter Berücksichtigung der bestehenden Satzungsrechte:

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierklinik“ und einem abschließenden Nutzungskatalog entsprechend den dargestellten vorhandenen und geplanten Nutzungen
- Für vorhandene und geplante Gebäude jeweils ein Vollgeschoss in offener bzw. abweichender Bauweise mit ausbaufähigem Dachgeschoss.
- Gebäudebezogene max. Grundflächen (GR max.) zuzüglich einer Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten
- Erhalt der zentralen Stellplatzanlage für Besucher und Angestellte; Anlieferungsverkehr und privater Verkehr wie bisher am Wohngebäude
- Beschränkung der Wohnungen auf die dargestellte Nutzungsart
- Erhalt der das Orts- und Landschaftsbild prägenden Großbäume (!) und der Knickstrukturen innerhalb des Vorhabengrundstücks
- Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen für Knickersatz außerhalb des Vorhabengebietes
- Beibehaltung der bisher geltenden örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen sowie zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes

Die vorhandenen Grundstückszufahrten innerhalb der geschlossenen Ortschaft bleiben unverändert erhalten. Unterschreitungen der anbaufreien Strecke sind u. a. für das Teilgebiet SO 2 mit einem Abstand von mind. 6,5 m zum Fahrbahnrand der K 68 lt. Verfügung des LBV S-H, Rendsburg zulässig.

Die geplanten Gebäudeerweiterungen und Neubauten werden an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen. Das Regenwasser, sofern es nicht am Ort des Niederschlags versickert, wird dem Teich zugeführt.

Im Durchführungsvertrag sind u. a. die Minimierungs- und Kompensationsmaßnahme und die Durchführung der Baumaßnahmen sowie erforderliche Erschließungsmaßnahmen zu regeln.

Planungsstand: 15.05.2012

GEMEINDE WASBEK 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES (VEP) NR. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“

VORHABEN- und ERSCHLIESSUNGSPLAN - SATZUNG -

BÜRO FÜR INTEGRIERTE
STADTPLANUNG · SCHARLIBBE

Hauptstraße 2b
Telefon 04873 / 97 246

E-Mail: BIS-Scharlibbe@web.de
Mobil: 0174 / 92 39 483

BIS·S

24613 Aukrug
Fax: 04873 / 97 100

