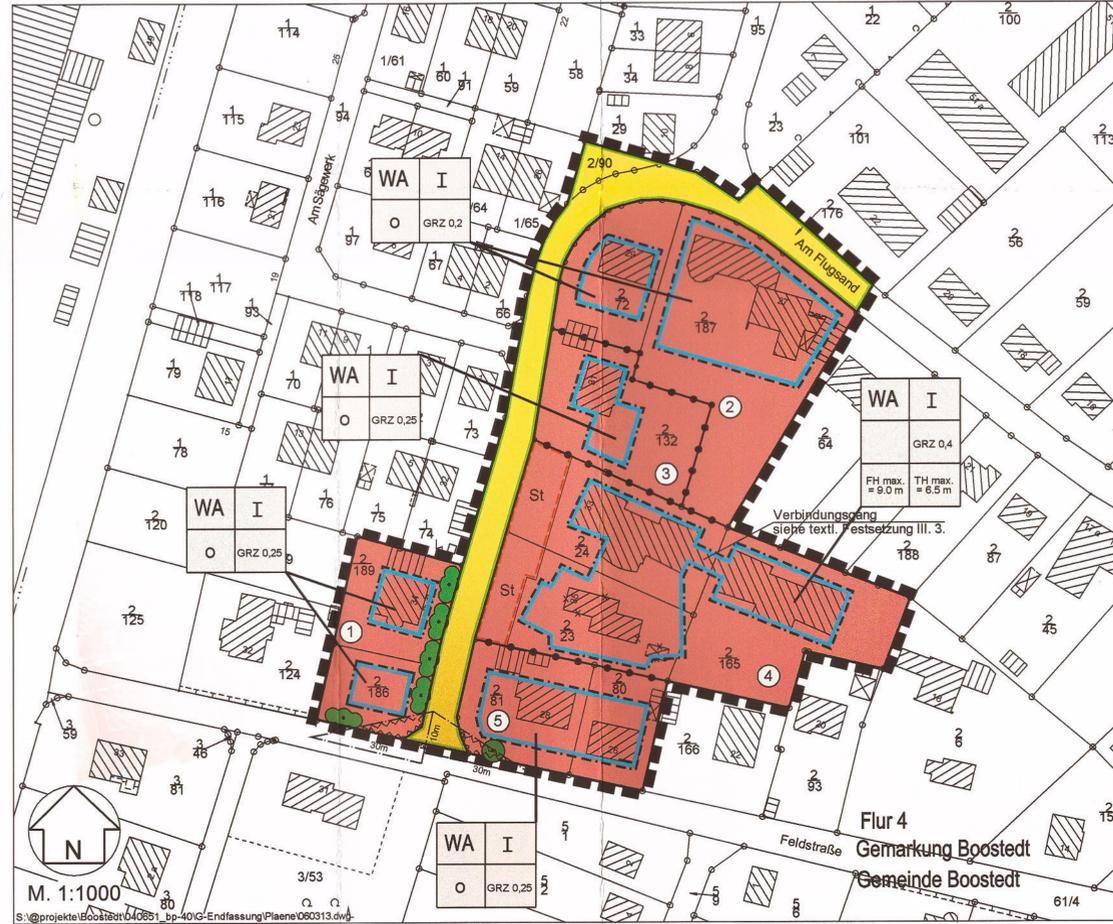


SATZUNG DER GEMEINDE BOOSTEDT ÜBER DEN VORHABEN BEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40 - "SENIORENPFLEGEHEIM"

FÜR DEN BEREICH DER GRUNDSTÜCKE DES PFLEGEHEIMES "AM FLUGSAND 31, 33 UND 35 (FLURSTÜCKE 2/132, 2/24 UND 2/23) UND "FELDSTRASSE 24, 26 UND 28" (FLURSTÜCKE 2/165, 2/81 UND 2/80) SOWIE DIE UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE "AM FLUGSAND 36, 27 UND 29" (FLURSTÜCKE 2/186, 2/187 UND 2/72) UND DAS BEBAUTE GRUNDSTÜCK "AM FLUGSAND 34" (FLURSTÜCK 2/189) - ALLE FLÄCHEN LIEGEN IM BEREICH FLUR 13, GEMARKUNG BOOSTEDT

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung nur mit Zustimmung der ausstellenden Behörde oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415) sowie die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl mit Dezimalzahl
FH max. = 9,0 m Maximale Firsthöhe in Metern
TH max. = 6,5 m Maximale Traufhöhe in Metern

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze
o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Anpflanzen von Bäumen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Erhaltung von Bäumen
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Zweckbestimmung:
St Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 40
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Sichtflächen für die Annäherungssicht gemäß RAS-K-1, Ziffer 3.4.4

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude

zukünftig fortfallende Gebäude

Flurstücksbezeichnung

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Nr. des Baublocks

TEIL B: TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO

1.1 WA –Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Baufeld 1 westlich der Straße „Am Flugsand“ ist pro Gebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO

2.1 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße bzw. des Wohnweges, bezogen auf die Länge des einzelnen an die Erschließungsstraße oder Wohnweg grenzenden Baugrundstückes.

3. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten.

II. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG

1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind uneingeschränkt zu erhalten. Im Kronbereich der zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände sind Bodenversiegelungen in einem Abstand von bis zu 5,0 m, horizontal gemessen ab Stammmittelpunkt, unzulässig. Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur im Rahmen notwendiger Pflege- und Unterhaltungsarbeiten zulässig.

Bei Abgang der als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind gleichartige Nachpflanzungen mit heimischen Gehölzen vorzunehmen. Mindestqualität bei Bäumen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 oder gleichwertig.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO

1. Dachgestalt

1.1 Dachform

Für Wohngebäude sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

1.2 Dachneigung

Wohngebäude müssen eine Dachneigung von 25° bis 40° haben. Diese Dachneigung gilt bei gegliederten Baukörpern für das Hauptdach. Für Nebendächer sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

1.3 Dachdeckungsmaterialien

Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen auszuführen. Flach geneigte Nebendächer bis 15° Dachneigung sind mit einer ökologischen Dachbepflanzung aus Moos, Sedum und Kräutern zu versehen.

2. Sockelhöhe

Für alle Gebäude in den Baublocken 1, 2, 3 und 5 ist eine Sockelhöhe von maximal 0,60 m, bezogen auf die Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße bzw. des Wohnweges einzuhalten.

3. Verbindungsgang

Im Bereich des Verbindungsganges sind alle Außenwände als Glaswände zu erstellen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.03.2006 folgende Satzung über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 40 „Seniorenpflegeheim“ der Gemeinde Boostedt für den Bereich der Grundstücke des Pflegeheimes „Am Flugsand 31 (Flurstück 2/132), Am Flugsand 33 (Flurstück 2/24), Am Flugsand 35 (Flurstück 2/23) und Feldstraße 24 (Flurstück 2/165) sowie geltend für die Grundstücke Feldstraße 26 (Flurstück 2/81), Feldstraße 28 (Flurstück 2/187), Am Flugsand 34 (Flurstück 2/189), unbebautes Grundstück Am Flugsand 36 (Flurstück 2/186), Am Flugsand 27 (Flurstück 2/187) und Am Flugsand 29 (Flurstück 2/72) - alle Flächen liegen im Bereich der Flur 13, Gemarkung Boostedt - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschl. als Bestandteile hierzu der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag, erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.09.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.09.2005 bis einschl. 07.10.2005 erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.11.2005 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.10.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 19.12.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat am 19.12.2005 den Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes mit Begründung einschl. des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Durchführungsvertrages beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.12.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) nebst Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag sowie der Begründungsentwurf haben in der Zeit vom 06.01.2006 bis einschl. 06.02.2006 während folgender Zeiten

Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr,
dienstags auch 15.00 bis 18.30 Uhr,
mittwochs geschlossen,

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 21.12.2005 bis einschl. 06.02.2006 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.

Boostedt, den 02.05.2006

Der katastermäßige Bestand am 4.4.06 sowie die geodetischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht erforderlich.
Ort, Datum: Bad Segeberg, 27. APR. 06

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.03.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Boostedt, den 02.05.2006

Die Gemeindevertretung hat den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschl. des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Durchführungsvertrages am 13.03.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Boostedt, den 02.05.2006

Die Vorhaben bezogene Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschl. des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Durchführungsvertrages wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

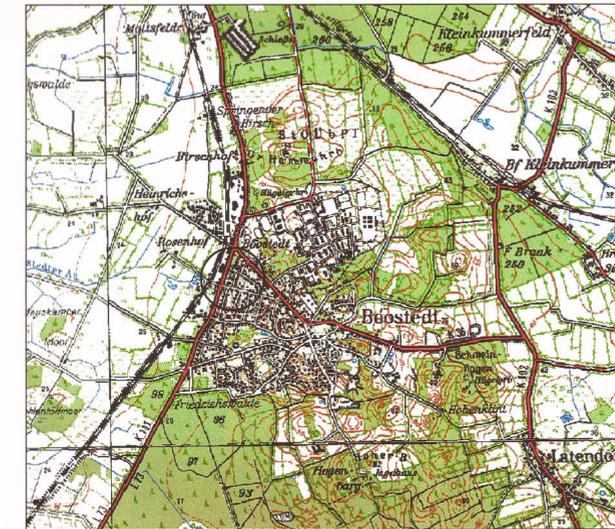
Boostedt, den 02.05.2006

Der Beschluss des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind in der Zeit vom 04.05.2006 bis einschl. 18.05.2006 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, auf die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Satzung und des Flächennutzungsplanes sowie von Mängeln der Abwägung einschl. der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden.

Im Weiteren ist auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Löschens dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) sowie auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am 19.05.2006 in Kraft getreten.

Boostedt, den 22.05.2006



SATZUNG DER GEMEINDE BOOSTEDT ÜBER DEN VORHABEN BEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "SENIORENPFLEGEHEIM"

FÜR DEN BEREICH DER GRUNDSTÜCKE DES PFLEGEHEIMES "AM FLUGSAND 31, 33 UND 35 (FLURSTÜCKE 2/132, 2/24 UND 2/23) UND "FELDSTRASSE 24, 26 UND 28" (FLURSTÜCKE 2/165, 2/81 UND 2/80) SOWIE DIE UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE "AM FLUGSAND 36, 27 UND 29" (FLURSTÜCKE 2/186, 2/187 UND 2/72) UND DAS BEBAUTE GRUNDSTÜCK "AM FLUGSAND 34" (FLURSTÜCK 2/189) - ALLE FLÄCHEN LIEGEN IM BEREICH FLUR 13, GEMARKUNG BOOSTEDT

MASSTAB: 1:1000
PROJEKTBEARBEITER: ISENSEE
DATUM: 13.03.2006

AC PLANERGRUPPE
JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY
Burg 7A | 25524 Iizhoe | Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81 | post@ac-planergruppe.de | www.ac-planergruppe.de