

SATZUNG DER GEMEINDE BOOSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42

FÜR DEN BEREICH "NORDÖSTLICH DER BAHNHOFSTRASSE, NORDWESTLICH DER VON-DEM-BORNE-STRASSE UND SÜDLICH DES GELÄNDES DES BUNDESWEHRSTANDORTES"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

| | |
|--|--|
| | Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) |
| | Zweckbestimmung: Altengerechtes Wohnen |
| | Füllschema der Nutzungsschablone |
| | Art der baulichen Nutzung |
| | Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) |
| | maximal zulässige Gebäudehöhe |
| | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) |
| | Baugrenze |
| | Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) |
| | Private Grünflächen |
| | Zweckbestimmung: Waldsaum |
| | Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB) |
| | Flächen für Wald |

| | |
|--|-----------------------|
| | Altengerechtes Wohnen |
| | GRZ 0,2 IV |
| | Grünh.: 14,90 m |

TEIL B: TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Sonstiges Sondergebiet „Altengerechtes Wohnen“
Zulässig sind gemäß § 11 BauNVO:
- Seniorenwohnungen
- Gemeinschaftseinrichtungen
- Ausschluss von Wohnnutzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Oberhalb des 4. Geschosses sind Wohnnutzungen ausgeschlossen.
- Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, Garagen und Terrassen (§ 12 BauNVO)
Zulässig sind Stellplätze, Carports, Garagen und Terrassen (z. B. für PKW, Motorräder, Boote, Segelboote, Kleinflugzeuge) über Zufahrten im gesamten Grundstück. Altengerechtes Wohnen ist zulässig innerhalb des 30 m-Waldabstands und Garagen und Carports unzulässig.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind im gesamten Sonstigen Sondergebiet „Altengerechtes Wohnen“ zulässig innerhalb des 30 m-Waldabstands und Nebenanlagen unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauNVO)
- Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Nr. 4 Satz 2 BauNVO)
Die Grundflächenzahl der baulichen Nutzung des Wohners darf durch die Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- Hohe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr. 2 BauNVO)
Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Sonstigen Sondergebiet „Altengerechtes Wohnen“ wird auf 14,90 m bezogen auf die gefällte Höhenbezugsfläche festgelegt.
- Höhenbezugsfläche (§ 18 Abs. 1 BauGB)
Als Höhenbezugsfläche für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im Sonstigen Sondergebiet „Altengerechtes Wohnen“ wird die Oberkante des bestehenden, öffentlichen Gehwegs entlang der Bahnhofstraße festgelegt, gemessen senkrecht vom jeweiligen Hauszugang zur Gehwegsohle.
- Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Schutz vor Verkehrsmitteln - passende Lärmschutzmaßnahmen
Im Feld mit der Bezeichnung LPB III sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 in allen Geschossen Schalldämmmaße gemäß des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 für alle den Straßen zugewandten und senkrecht zu diesen angeordneten Fassaden vorzusehen.
Die betroffenen Fassaden des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 sind für Wohnräume mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens $R_{w, res} = 35$ dB auszuführen. Für Büroräume o. ä. sind diese Werte um 5 dB zu senken.
Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe Tabelle 9, DIN 4109).
Die Berechnung des zu erhaltenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Änderungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßzahlen ausreichen.

GRUNDRÜCKERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 28 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 BauNVO)

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Waldsaum
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sind 30 %, der Fläche wie folgt zu bepflanzen:
Es sind Strauchgruppen aus 20-25 Stück heimischen standortgerechten Sträuchern (Pflanzenzahl 2 x v. 60-100) im Abstand von 2 m diagonal versetzt zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang anzulegen zu ersetzen. Zusätzlich sind 15 standortgerechte heimische Bäume 2. Ordnung als Einzelbäume (Pflanzenqualität Hochstamm, 3 x v. 16-18 cm Stammumfang) innerhalb der Fläche zu pflanzen, deren Pflege zu gewährleisten. Die Ersatzbäume sind zu pflanzen, deren Pflege zu gewährleisten. Es sind Pflanzen der Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 zu verwenden.
- Anpflanzen von Bäumen innerhalb privater Grundstücksteilen
Die Fläche ist mindestens einheimische Laubbäume (Hochstamm, 3 x v. 20-25 Stück) zu pflanzen und während der ersten 5 Jahre (Stammumfang) zu pflegen und während der ersten 5 Jahre (Stammumfang) zu ersetzen.
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu sichern und bei Abgang durch artgleiche Bäume zu ersetzen.
- Knickschutzstreifen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Innerhalb des Knickschutzstreifens sind die Errichtung hochdecker baulicher Anlagen oder Veränderungen unzulässig. Der Knickschutzstreifen ist gegebenenfalls anzulegen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Das Oberflächengewässer einschließlich des anfallenden Wassers von Dachflächen ist auf dem Grundstück zur Vermeidung zu bündeln.

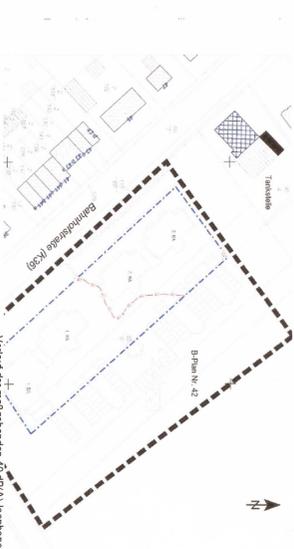
Hinweise

Arenschutzmaßnahmen

- Sensitivere Abschnitte des Arenschutzrechtlichen Festsetzungs sind folgende Bauzonenregelungen zu beachten. Schutzmaßnahmen dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. - 01.03. erfolgen. Es sind folgende Ersatzquantität zu schaffen:
6 Fledermauskästen sind vor der geplanten Fällung in der näheren Umgebung anzubringen (vorgedruckte Ausleihmaßnahme).

Lärmschutzrechtliche Hinweise

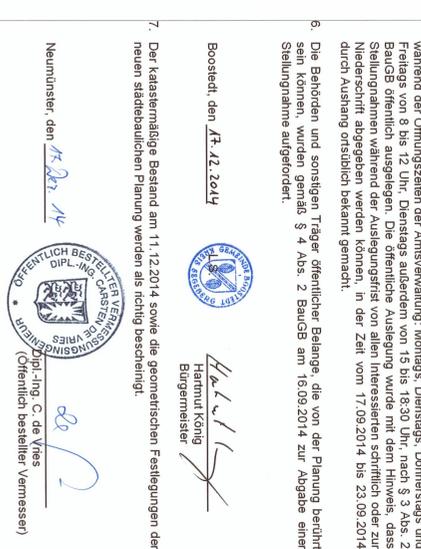
Die Bebauung ist genehmigungspflichtig, wenn die Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 42 erforderlich sind, dass eine Abschirmung zu den vor dem Grundstück angelegten Lärmemissionen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird.
Die empfohlene Lärmschutzwand in einer Höhe von maximal 4,80 m (vgl. Lärmschutzrechtliche Urteile, Teil 2; Gewerbestraße nach 1A Lärm, Wasser- u. Verkehrskontroll GmbH, Verwaltungsgericht, 10.09.2014) bedingte durch die Bebauung des Grenzbestandes der Zustimmung des Eigentümers des benachbarten Grundstückes.
Die Installation einer Lärmschutzwand im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 42 ist aufgrund der großen Abstände zwischen der Schallquelle und den Immissionsorten als unwirtschaftlich beurteilt.
Eine Einschränkung der Betriebszeiten auf den Bebauungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr führt zur Reduzierung der Höhe der Lärmschutzwand auf eine durchgehende Höhe von 2,50 m über dem Gelände.
Bei Reduzierung der Höhe der Lärmschutzwand sind zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen in den beiden Gebäudeschneisen eine geeignete Grundmissegelung, die Reduzierung der Anzahl der Geschosse u.ä. erforderlich.
Bei Verschieben des geplanten Gebäudes in Richtung der Tankstelle ist die Höhe der notwendigen Lärmschutzwand zu überprüfen.



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.02.2014. Die verbindliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.04.2014 bis 27.04.2014 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 28.04.2014 bis 28.05.2014 durch Auslegung durchgeführt. Die verbindliche Bekanntmachung der frühzeitigen Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.04.2014 bis 27.04.2014 erfolgt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 15.05.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.09.2014 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.09.2014 bis 24.10.2014 während der Öffnungszeiten der Amtsverwaltung, Montags, Dienstags, Donnerstags und Freitags von 8 bis 12 Uhr, Dienstags außerdem von 15 bis 18.30 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 17.09.2014 bis 23.09.2014 durch Aushang ortsdüch bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 16.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastralmäßige Bestand am 11.12.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als nachfolgend bestimmt:
Boostedt, den 17.12.2014
Hartmut König
Bürgermeister

Übersichtskarte



Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 15.12.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

- Boostedt, den 17.12.2014
Hartmut König
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die 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 vom 17.12.2014 bis 23.12.2014 durch Aushang ortsdüch bekannt gemacht worden.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 17.09.2014 bis 23.09.2014 durch Aushang ortsdüch bekannt gemacht.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesverordnung Scharnhorst-Höfen (LBO SH) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlusssetzung durch die Gemeindevertretung vom 15.12.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Boostedt für den Bereich Nordostlich der Bahnhofstraße, nordwestlich der Nordwestlich der Von-Dem-Borne-Straße, südlich des Geländes des Bundeswehrstandortes, beschlossen und der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgestellt.

