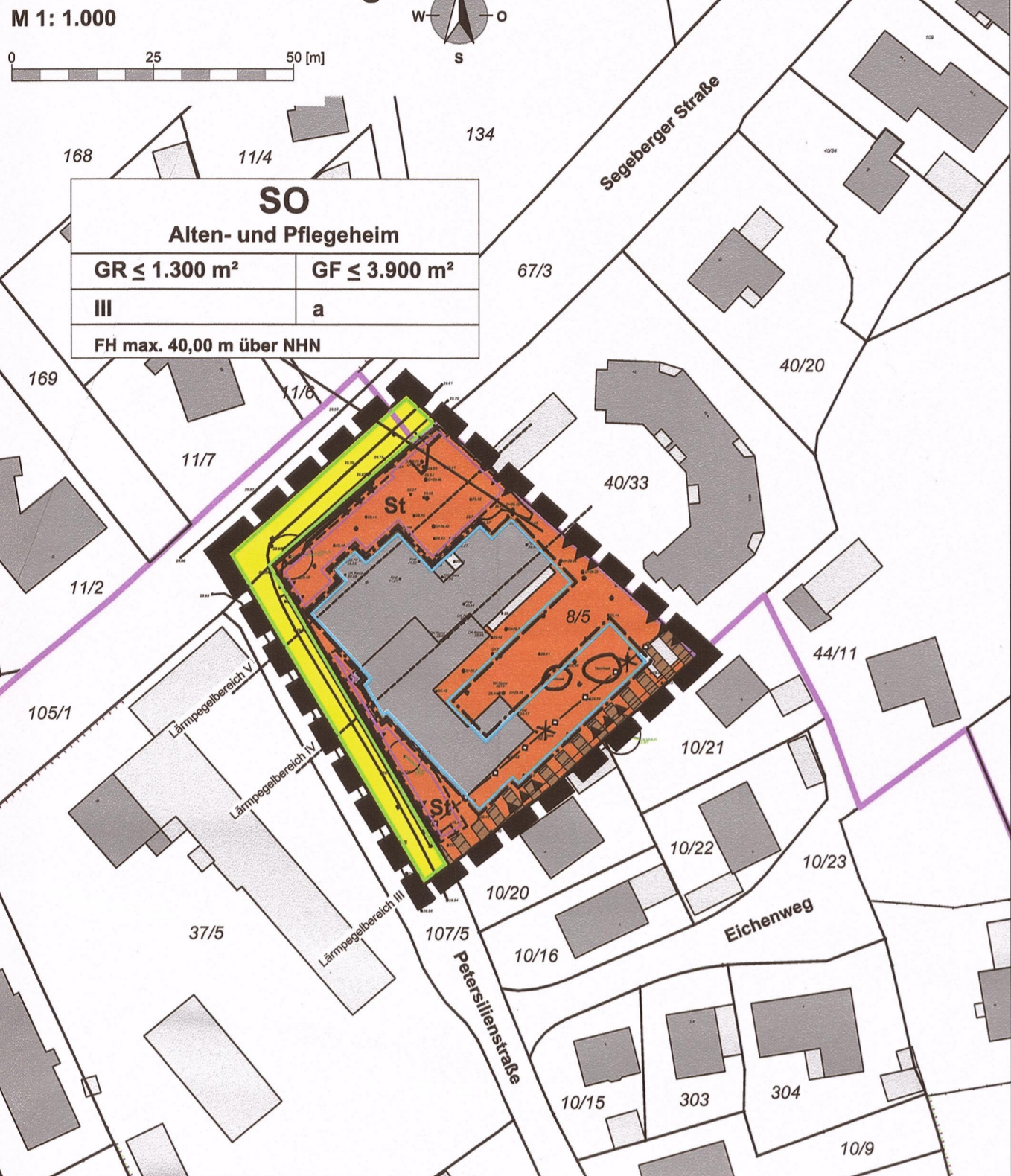


- 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Innenentwicklung -

Präambel

Aufgrund der §§ 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung wird durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.04.2020 folgende Satzung über die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Innenentwicklung der Gemeinde Itzstedt für das Grundstück „Segeberger Straße 38“...

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Text

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) - Alten- und Pflegeheim - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
(1) Das Sonstige Sondergebiet "Alten- und Pflegeheim" dient zu Zwecken der Bereitstellung von Wohnraum an ältere bzw. pflegebedürftige Personen...
(2) Zulässig sind in dem SO-Gebiet:
1. ein Alten- und Pflegeheim,
2. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen...
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)
2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen durch unselbständige Gebäudeteile (= Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Loggien oder Balkone) im SO-Gebiet bis zu 25 % überschritten werden...
2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche im SO-Gebiet darf durch die Grundflächen der im Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)
3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise bauliche Anlagen in einer Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach LBO - zulässig.
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in dem SO-Gebiet die Überschreitung der Baugrenzen als Bestandteil der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 4 m zulässig.
4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße des Baugrundstückes darf für das SO-Gebiet 2.500 m² nicht unterschreiten.
5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb des Lärmpegelbereiches III-IV (siehe Teil A: Planzeichnung) ist die DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise: DIN 4109-1: 1989-11) in Wohn- und Aufenthaltsräumen nachweislich zu erfüllen.
6. Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)
(1) Innerhalb des Plangebietes des SO-Gebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.
(2) Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages für das SO-Gebiet sind zulässig.
7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)
(1) Fassaden: Die Fassaden der Hauptkörper sind ausschließlich aus rotem bis rotbraunen Ziegelmauerwerk zulässig.
(2) Nebengebäude: Für Gebäudeseiten von Nebengebäude, die von der Straßenverkehrsfläche "Segeberger Straße" sichtbar sind, sind die gleichen Materialien zu verwenden, wie für die Hauptkörper.
(3) Material der Dachhaut: Bei flach und leicht geneigten Dächern bis einschließlich 22° Dachneigung sind Abdichtungsbahnen zulässig. Bei Dachneigungen größer 22° sind nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zulässig. Dabei dürfen die Dachpfannen nicht aus reflektierenden bzw. glänzenden Materialien bestehen.
(4) Anzahl der Stellplätze: Im Plangebiet sind mindestens 27 Stellplätze nachzuweisen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Alten- und Pflegeheim

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

GR ≤ 1.300 m² Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

GF ≤ 3.900 m² Geschossfläche (GF) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max. 40 m über NHN Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß, bezogen auf das Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz 2016

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

— Baugrenze

a abweichende Bauweise zulässig

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

■ öffentliche Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich IV Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

St Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen hier: Stellplätzen und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen z. G. der Gemeinde (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

— Flurstücksbezeichnung

— vorhandene bauliche Hauptanlage

— vorhandene bauliche Nebenanlage

— Höhenpunkte

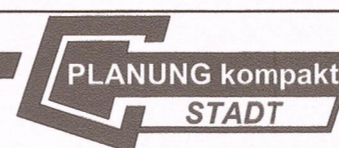
— wegfallenden unterirdische Hauptabwasserleitung - Regenwasser

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (GVBl. Schl.-H. S. 770)

Hinweise: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Amt Itzstedt, Segeberger Straße 41, 23845 Itzstedt, eingesehen werden.

Verfasser:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Verfahrensvermerk

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.01.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in den Bekanntmachungskästen in der Zeit vom 18.06.2019 bis zum 31.07.2019.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 27.06.2019 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 03.12.2019 den Entwurf der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Innenentwicklung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.12.2019 bis zum 21.01.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 04.12.2019 bis zum 12.01.2020 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter folgendem Pfad ins Internet eingestellt: www.amt-itzstedt.de - Dienstleistungen - Bauen im Amtsbereich Itzstedt - Bauleitpläne im Verfahren.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Mit Datum vom 05.03.2020 wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.04.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Itzstedt hat die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, am 28.04.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
9. Ausfertigung: Die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Itzstedt, 13. Juli 2020



(Bernhard Dwenger) - Amtsvorsteher -

Ahrensburg, 24.06.20



(.....) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

Itzstedt, 13. Juli 2020



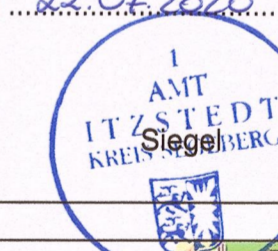
(Bernhard Dwenger) - Amtsvorsteher -

Itzstedt, 13. Juli 2020



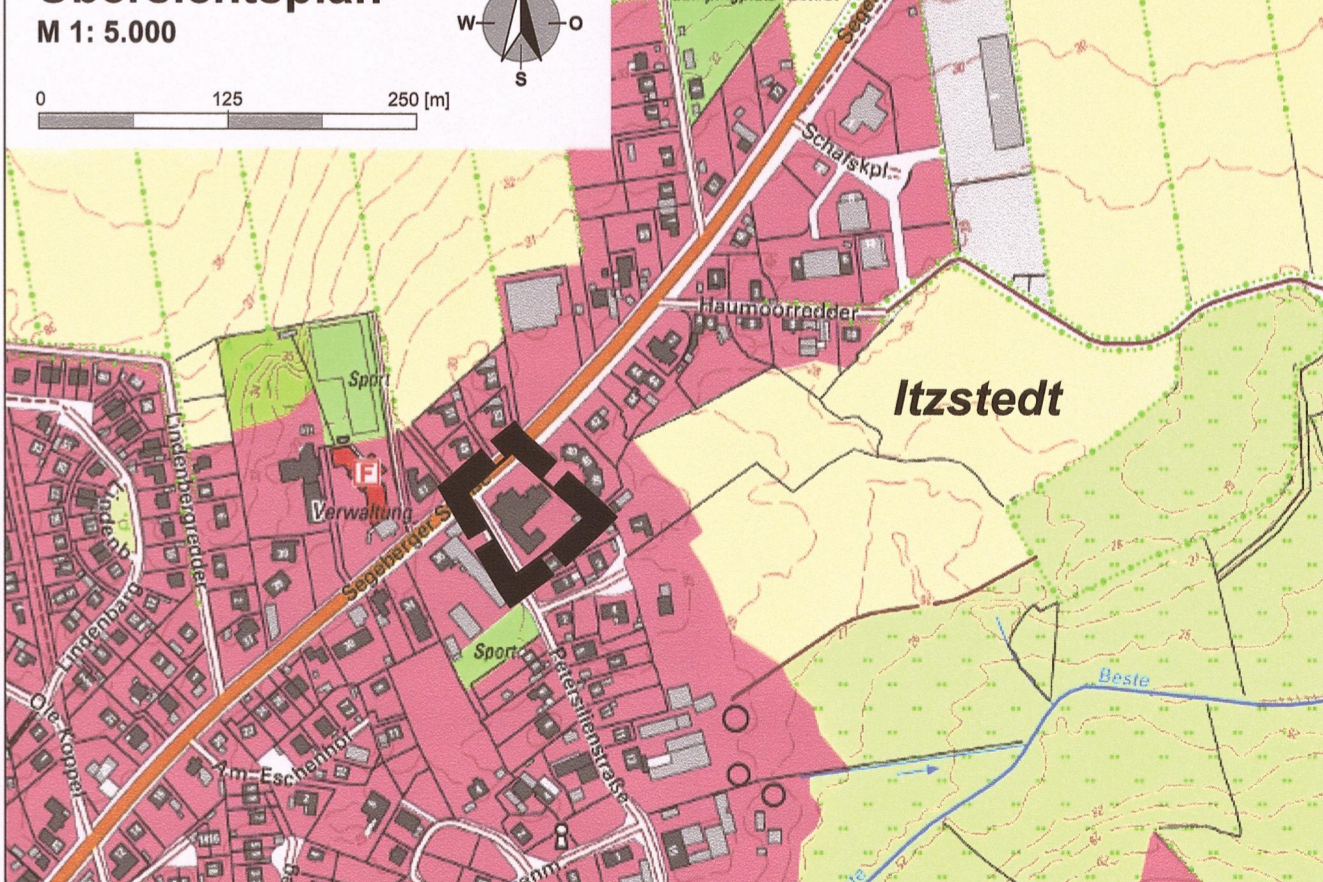
(Helmut Thran) - Bürgermeister -

Itzstedt, 31. Juli 2020



(Bernhard Dwenger) - Amtsvorsteher -

Übersichtsplan



Satzung der Gemeinde Itzstedt über die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Innenentwicklung

für das Grundstück "Segeberger Straße 38" gelegen östlich der "Petersilienstraße" und südlich der "Segeberger Straße" (B 432)

Stand: 28.04.2020

