

SATZUNG

der Gemeinde Kisdorf, Kreis Segeberg, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 für das Gebiet “südlich der Segeberger Straße und östlich der Straße An der Loh“

“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.10.2013 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 für das Gebiet “ südlich der Segeberger Straße und östlich der Straße An der Loh“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEIL B -TEXT-

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 + 2 BauGB) i. V. mit § 12 Abs 3 BauGB

Im festgesetzten Senioren- und Pflegeheim/Betreutes Wohnen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB).

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Senioren- und Pflegeheim/Betreutes Wohnen sind folgende Nutzungen zulässig: Ein Senioren- und Pflegeheim, mit Wohnräumen, Speisesaal, Ruheräumen, Gymnastik- und Bastelräumen, Leseraum, Veranstaltungsraum, Therapieraum, Entspannungsraum, sanitären Einrichtungen, Technikräumen, Büroräumen, Abstellräumen und Küche. Betreutes Wohnen mit maximal 30 Wohnungen. Notwendige Nebenanlagen, gestalterische Elemente der

Freiraumplanung (Gartenteich, Parkbänke und Einfriedigungen) sowie die notwendige Stellplätze/ Tiefgarage sind ebenfalls zulässig.

2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die Firsthöhe wird mit maximal 10,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der Segeberger Straße.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.

4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für PKW- Zufahrten, fußläufige Verbindungen und den ruhenden Verkehr sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

5. Anpflanzgebote und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

5.1. Die festgesetzte 3,0 m breite Heckenanpflanzung im Osten des Plangeltungsbereiches ist zweireihig mit einem Reihenabstand von 1,00 m und eine Pflanzabstand von 1,0 m mit Pflanzen des Schlehen- Hasel- Knicks und einer **Mindestanpflanzhöhe von 1,50 m** zu bepflanzen.

6. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind folgende erforderliche Schalldämmmaße einzuhalten:

Die Schalldämmmaße gelten für die der Segeberger Straße zugewandten Gebäudefronten. Für die Seitenfronten und abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich Gem. DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erf. bewertetes Schalldämmmaß R W,res Wohnräume	Erf. bewertetes Schalldämmmaß R W,res Bürräume
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Das jeweilige Schalldämmmaß ist von der Gesamtheit der Fassadenelemente (Wand, Fenster, Tür, Dachschräge, Lüftung) als Mindestmaß einzuhalten.

In dem Bereich bis zu 70,00 m senkrecht zur Mitte der Segeberger Straße sind an der straßenzugewandten Fassade bei Um-, Aus- und Neubauten zum Schutz der Nachtruhe für Schlafzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht aus andere, nach den anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise hergestellt werden kann.

Im Erdgeschoss sind bei Um-, Aus- und Neubauten bis zu einem Abstand von 24,00 m, im Obergeschoss bis zu einem Abstand von 34,00 senkrecht zur Straßenmitte der Segeberger Straße bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen). Die Ausführung von nicht geheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstands sind generell zulässig.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Lärmschutz resultieren.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den
Bekanntmachungstafeln vom bis zum / durch Abdruck in der / den
am erfolgt.
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom
und vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Den von der Planung betroffenen Bürgern ist mit Schreiben vom / durch
Bürgerbeteiligung am /durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der
Zeit vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.
4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen
der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
5. Die . (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. , bestehend aus dem
Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die
Begründung wurde gebilligt.

Ort, Datum

L.S.

Bürgermeister

6. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ort, Datum

L.S.

Bürgermeister

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan
auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann
und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang an den
Bekanntmachungstafeln vom bis zum /durch Abdruck in der / den
am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die
Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der

Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) ist ebenfalls hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Ort, Datum

L.S.

Bürgermeister