

# **SATZUNG**

## **der Gemeinde Schmalfeld, Kreis Segeberg, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet “Nördlich des Fliederweges“**

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. 17 für das Gebiet “Nördlich des Fliederweges“ 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 )**

Im festgesetzten Baugebiet -Seniorentagesstätte /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 Baugebiet -Seniorentagesstätte /betreutes Wohnen- sind folgende Nutzungen zulässig: Eine Seniorentagesstätte mit Speisesaal, Ruheräumen, Gymnastik- und Bastelräumen, Leseraum, Therapieraum, Entspannungsraum, Lesezimmer, sanitären Einrichtungen, Technikräumen, Büroräumen, Abstellräumen und Küche. Ein Betriebsleiterwohnhaus und vier ambulant betreute Wohngruppen für jeweils 4 Personen. Notwendige Nebenanlagen, gestalterische Elemente der Freiraumplanung (Gartenteich, Parkbänke und Einfriedigungen) sowie die notwendigen Stellplätze sind ebenfalls zulässig.

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

Die Firsthöhe wird mit maximal 9,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des Fliederweges.

## **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 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

**4.1** Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45°. Geringere Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.

**4.2** Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot, braun oder anthrazit herzustellen. Glänzende Materialien sind unzulässig. Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sind Gründächer zulässig.

**4.3** Ganzflächig versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig.

## **5 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.

## **6. Grünflächen § 9(1) 15 BauGB**

Die festgesetzten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

## **7. Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)**

**7.1** Entlang der Abgrenzung zur freien Landschaft und die zur Gliederung des Baugebietes festgesetzten Anpflanzungen sind zweireihig mit Gehölzen der Schlehen -Hasel- Knick Gesellschaft anzulegen.

**7.2** Die als Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauernd zu erhalten.

## **8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 8.1 Der gesamte Plangeltungsbereich wird dem Lärmpegelbereich 1 zugeordnet. Gem. DIN 4109 sind die hier geltenden Anforderungen an die Außenbauteile einzuhalten.
- 8.2 Wenn Wohnräume im Bereich Nachtzone II (NZ II) angeordnet werden, sind die Schlafzimmer an der lärmabgewandten Seite (Südost, Südwest oder Nordwest) anzuordnen.
- 8.3. Werden Schlafzimmer in der Nachtzone II (NZII) zur lärmzugewandten Seite (Nordost) angeordnet, so sind schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. . Bei der Ermittlung der Schalldämmung muss das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  berücksichtigt werden.

---

Ort, Datum

L.S.

---

Bürgermeister