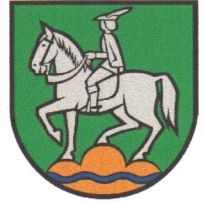


GEMEINDE GROSSHANSDORF



**SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17
FÜR DEN BEREICH DER LUNGENCLINIC
(Wöhrendamm 80)**

TEXT - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO)

Im Geltungsbereich ist als Art der Nutzung gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Klinik festgesetzt. Als Hauptnutzung sind Nutzungen zulässig, die der medizinischen Versorgung und Forschung dienen, und als Nebennutzungen solche, die dem Hauptnutzungszweck dienen, diesem aber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) und Höhe baulicher Anlagen

2.1 Als Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) gilt der eingetragene Höhenbezugspunkt im Baufeld 8. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen um bis zu 4,0 m ist zulässig.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten GR durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist insgesamt bis zu 4.500 m² zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Folgende Dachflächen sind extensiv zu begrünen:

- Die südlich der überbaubaren Fläche 7 liegende Dachfläche des Baufeldes 6,
- die Dachfläche des Baufeldes 7 und die restlichen Dachflächen des Baufeldes 6, soweit dies unter Berücksichtigung der notwendigen Standorte technischer Anlagen (z.B. Anlagen der Haustechnik) möglich ist,
- die Dachfläche des Baufeldes 10 zu mindestens 50 %,
- die Fläche der Tiefgarage, sofern diese nicht überbaut ist.

3.2 Für Bauteile der Tiefgarage, die von der Straße aus sichtbar sind, ist eine Eingrünung vorzusehen. Hierfür sind standortheimische, blütenreiche Gehölze vorzusehen.

3.3 Für die im Rahmen der Baumaßnahmen entfallende Bäume ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 vorzusehen.

Für den Verlust von stärkeren Bäumen ist ein Ausgleich in folgendem Umfang notwendig:

- Bäume ab einem Durchmesser 0,5 m in 1 m Höhe über dem gewachsenen Erdboden im Verhältnis 1:2,
- Bäume ab einem Durchmesser 0,7 m in 1 m Höhe über dem gewachsenen Erdboden im Verhältnis 1:3,
- Bäume ab einem Durchmesser 1,0 m in 1 m Höhe über dem gewachsenen Erdboden im Verhältnis 1:4.

Hierzu wird verwiesen auf Abbildung 10 in Verbindung mit Tabelle 3 des Grünordnerischen Fachbeitrages.

3.4 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Laubgehölzarten zu ersetzen.

4. Festsetzungen zum Immissionsschutz

4.1 Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung für Aufenthaltsräume festgesetzt (siehe hierzu Nebenzeichnung 1 im Anschluss an die textlichen Festsetzungen).

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ (Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01)

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,

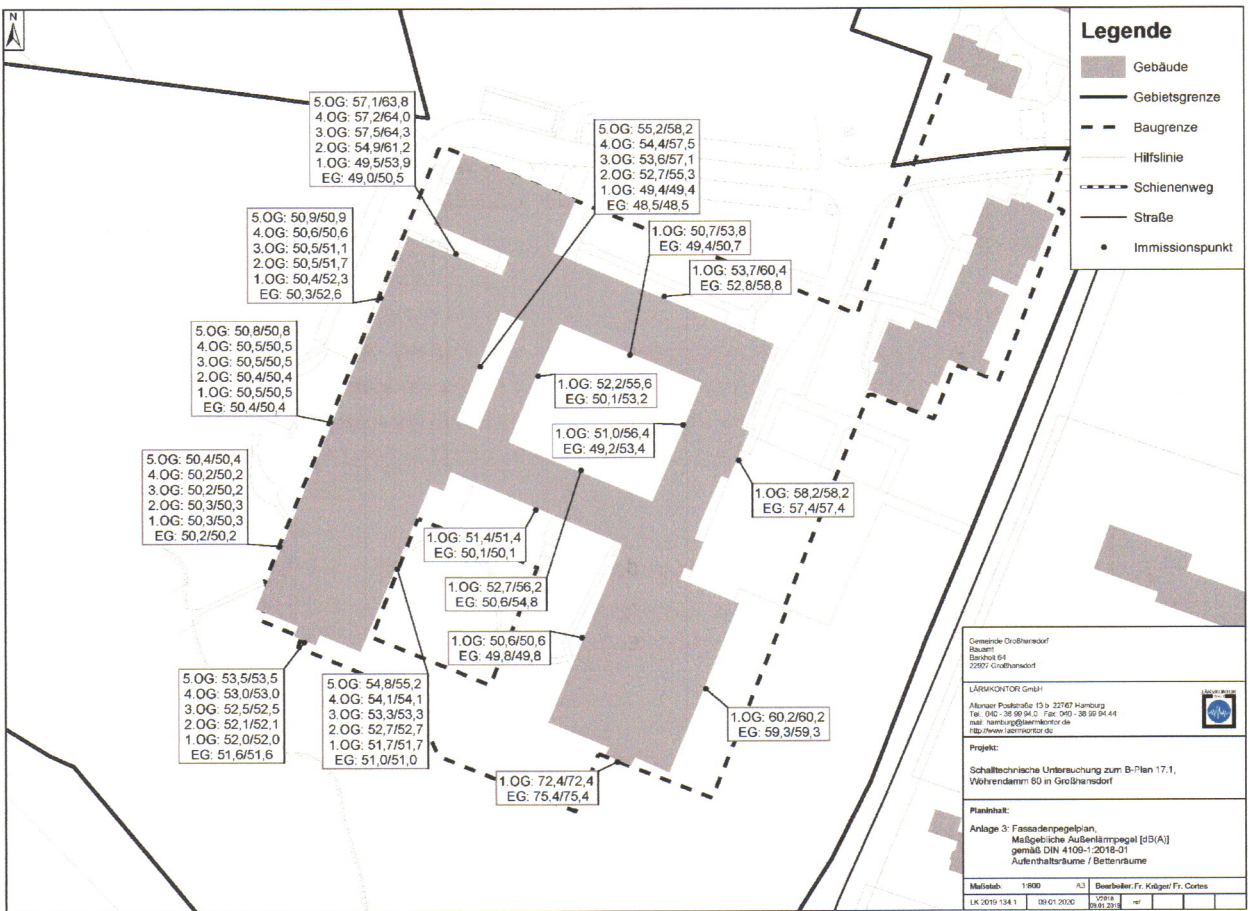
Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches

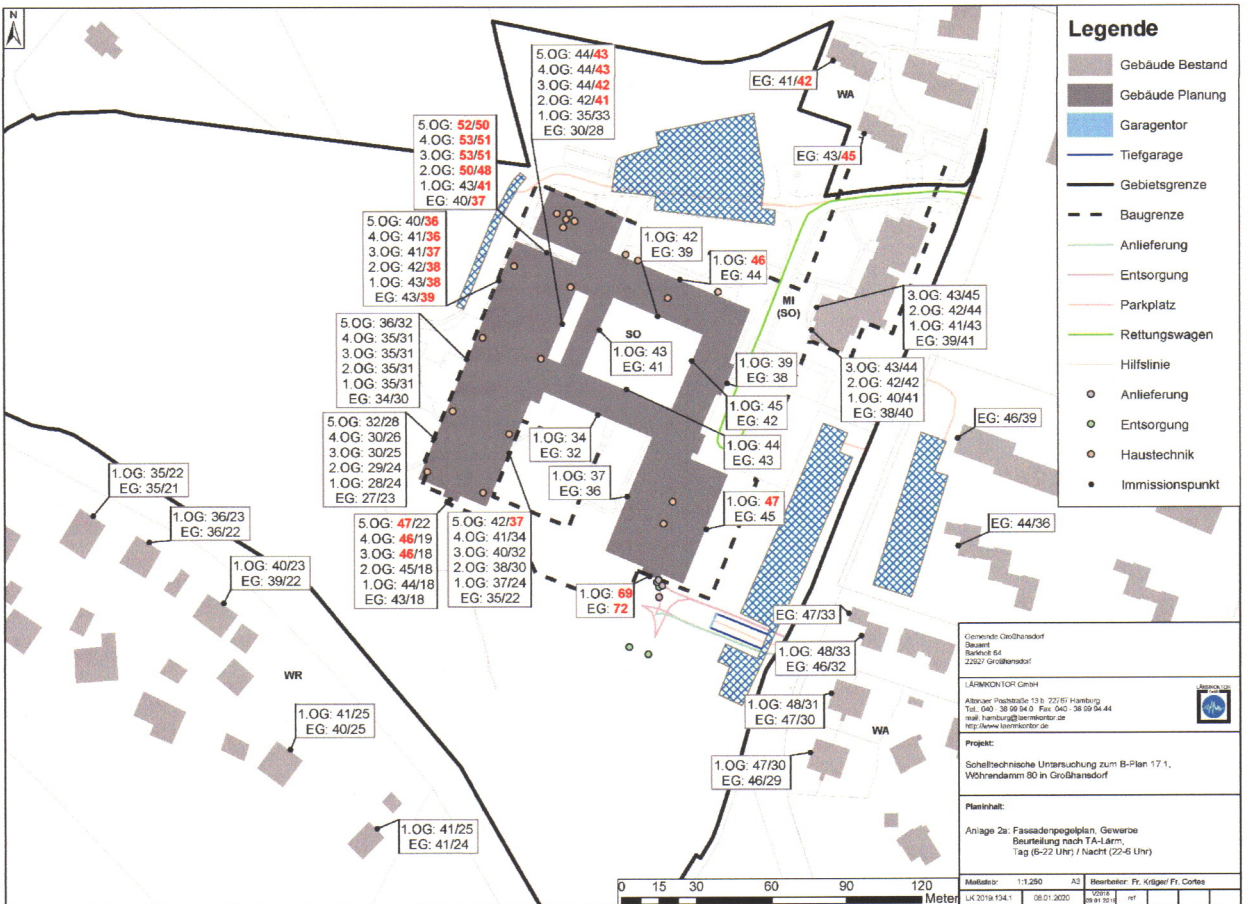
L_a = der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

4.2 An den Fassaden mit Richtwertüberschreitungen rot hervorgehoben in Anlage 2a der schalltechnischen Untersuchung, (siehe hierzu nebenstehende Nebenzeichnung 2) sind keine zu öffnenden Fenster von Bettenräumen anzuordnen. Hierbei ist eine ausreichende Be- und Entlüftung sicherzustellen.

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



Nebenzzeichnung 1 mit Eintragungen der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 für Aufenthaltsräume / Bettenräume zur Umsetzung von Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 4.1.



Nebenzzeichnung 2 mit Eintragungen der rot hervorgehobenen Richtwertüberschreitung zur Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 4.2.

Artenschutzrechtliche Hinweise gem. § 44 BNatSchG

1. Baumfällungen und Gehölzrodungen

Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Brutvögel in der Zeit vom 01.12. bis 28./29.02 erfolgen. Nur die bereits verschlossenen Höhlenbäume können schon ab 01.10. (bis 28./29.02.) gefällt werden. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen und ggf. gutachterlich abzusichern.

2. Prüfung auf Fledermausquartiere

Vor Abriss- oder Sanierungsarbeiten von Gebäuden sowie vor Fällung von Bäumen ist eine Prüfung auf Fledermausbesatz bzw. Fledermausquartiere durchzuführen. Die Prüfung ist von einer fachlich qualifizierten Person vorzunehmen. Bei einem Verdacht bzw. Nachweis auf Fledermausbesatz ist die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu beteiligen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn erhält einen entsprechenden Ergebnisbericht.

3. Allgemeiner Hinweis zum Artenschutz auf Ebene der Vorhabenzulassung

Auf der Ebene der Vorhabenzulassung (Baugenehmigung) ist durch entsprechende Nebenbestimmungen dafür Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

4. Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz

4.1 Durch das Verschließen von Baumhöhlen zum Schutz der Fledermäuse gehen potenzielle Bruthabitate für Vögel verloren. Als Ersatz sind pro Baumhöhle zwei Nistkästen unterschiedlicher Ausprägung im Baumbestand anzubringen.

4.2 Durch den Abriss der Gebäude gehen einzelne Brutvogelreviere verloren. Hierfür ist ein artenschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Es sind am Gebäude mind. vier Halbhöhlen- und Höhlen-Nistkästen anzubringen.

Sonstige Hinweise und Empfehlungen

1. Besondere Hinweise zum Schutz der Bäume im Rahmen von Erschließungs- / Baumaßnahmen

Grundsätzlich ist die DIN 18920 in der geltenden Fassung verbindlich zu beachten. Die darin aufgeführten, für das Vorhaben relevanten Maßnahmen zum Baumschutz sind vor und während der Baumaßnahme zu beachten und die durchführende Firma ist auf die Einhaltung dieser Bestimmungen zu verpflichten. Sollte es dennoch während der Baumaßnahme zu Schädigungen der Wurzeln oder des Stammes / der Krone kommen, sind die beschädigten Stellen unverzüglich durch eine Fachfirma baumpflegerisch zu behandeln. Bei sämtlichen Maßnahmen, die im Kronentraufbereich schützenswerter Bäume durchgeführt werden müssen, ist ein qualifizierter Baumsachverständiger hinzuzuziehen. Erforderliche Maßnahmen des Baumschutzes sind vor Ort durch ihn zu detaillieren und festzulegen und müssen nach seinen Vorgaben ausgeführt werden.

2. Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend zu benachrichtigen und das ausgehobene Bodenmaterial gemäß den aktuellen technischen Richtlinien (zur Zeit der Planaufstellung LAGA M20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

3. Vorschriften, Gesetze und Verordnungen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können im Rathaus der Gemeinde Großhansdorf, Barkholt 64, 22927 Großhansdorf, im Bau- und Umweltamt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke verwiesen wird, werden diese ebenfalls im Bau- und Umweltamt der Gemeinde zur Einsichtnahme bereitgehalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO
KLINIK

Sonstiges Sondergebiet - Klinik - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1

GR = 3.250

Grundfläche in m², z.B max. 3.250 m²

VI

Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 6

GH

Gebäudehöhe in Meter über Höhenbezugspunkt **HBP**

HBP
48,34

Höhenbezugspunkt in m über NN

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze

g

geschlossene Bauweise

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB



zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

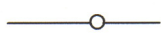


Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
TG = Tiefgarage



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

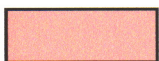
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenzen (vorhanden)

2859

Flurstücksbezeichnungen



vorhandene Bebauung



vorhandener Baum

①

Nummerierung der einzelnen bebaubaren Flächen

III. Nachrichtliche Übernahmen



Abgrenzung des vorhandenen Landschaftsschutzgebietes



Waldgrenze gemäß Abstimmung mit der Forstbehörde



Waldabstand 30 m



Waldabstand 20 m



Abgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(Übernahme aus dem bestehenden B-Plan Nr. 17)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Großhansdorf vom 18.06.2020 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet der LungenClinic (Wöhrendamm 80) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.04.2018 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung wurde als Informationsveranstaltung am 11.06.2019 durchgeführt.

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung am 19.03.2020 zur Auslegung bestimmt.

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.03.2020 - 04.05.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach telefonischer Vereinbarung im Bauamt der Gemeinde Großhansdorf sowie im Internet auf der Seite der Gemeinde öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.03.2020 im „Stormarer Tageblatt“ und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 25.03.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großhansdorf, den 11.08.2020



.....
Der Bürgermeister
(Voß)

6. Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen mit Stand vom 09.07.2020 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Schwarzenbek, den 10.07.2020



.....
Steve Wachsmuth
(M. Eng. öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

7. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.06.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.06.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 11.08.2020



.....
Der Bürgermeister
(Voß)

9. Ausfertigung

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Großhansdorf, den 11.08.2020

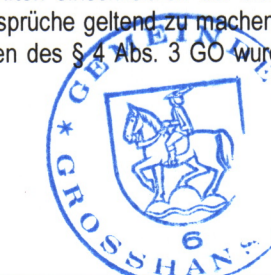


.....
Der Bürgermeister
(Voß)

10. Bekanntmachung

Der Beschluss des 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 am 28.11.2020 ortsüblich im „Stormarer Tageblatt“ und im Internet bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Vorschriften 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 29.11.2020 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 30.11.2020



.....
Der Bürgermeister
(Voß)