

SATZUNG
DER
GEMEINDE HOISDORF
KREIS STORMARN
ÜBER DEN
VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 26



für das Grundstück Oetjendorfer Landstraße 19, südlich der Waldstraße und Oetjendorfer Landstraße, östlich der Straße "Am Schwarzen Berg"

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Das gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung 'Seniorenresidenz' dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Pflege- und Seniorenheimes für ältere und pflegebedürftige Menschen.

a) Zulässig sind:

- Räume zur Unterbringung und Versorgung der Bewohner;
- Räume für gesundheitliche, kulturelle, kirchliche und sportliche Zwecke, die im Zusammenhang mit der Einrichtung stehen;
- Gemeinschafts-, Seminar- und Aufenthaltsräume;
- Räume für ergänzende Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Einrichtung stehen;
- Gastronomie;
- die der Versorgung der Bewohner dienende Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 50 m²;
- Büro- und Verwaltungsräume;
- maximal drei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
- Stellplätze für den durch die Nutzung hervorgerufenen Bedarf.

b) Das allgemeine Wohnen ist im Plangebiet unzulässig.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

03. Zulässigkeit baulicher Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die sich im Waldabstandsbereich befindenden Gebäude sind für die Dauer ihres Bestandes zulässig. Dies betrifft auch etwaige Nutzungsänderungen. Nicht zulässig sind Ersatzbauten oder Erweiterungen.

04. Vorhaben- und Erschließungsplan

(§ 12 Abs. 3 BauGB)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

05. Bedingende Zulässigkeitsvoraussetzung

(§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen.

06. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

07. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 (1) Satz 3 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

08. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' im Norden des Plangebietes sind Versiegelungen durch die Verkehrsflächen (Zufahrt und Feuerwehrezufahrt) mit einer Gesamtfläche von max. 1.000 m² zulässig.

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' im Süden und Osten des Plangebietes sind Versiegelungen durch die Fußwege mit einer Gesamtfläche von max. 1.000 m² zulässig.

09. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

- a) Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger).
- b) Aufgrund des Fledermausschutzes sind für jeden zu fällenden Baum mit einem Stammdurchmesser von < 50 cm, der eine potentielle Quartierstruktur besitzt, vor der Fällung 5 als Wochenstube geeignete Fledermauskästen an den umliegenden Bäumen zu montieren. Für jeden zu fällenden Baum mit einem Stammdurchmesser von ≥ 50cm, der eine potentielle Quartierstruktur besitzt, sind vor der Fällung 5 als Winterquartier geeignete Fledermauskästen an den umliegenden Bäumen zu montieren (weitere Details: vgl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 13. Mai 2020 der ALSE GmbH). Auf den Ausgleich kann verzichtet werden, wenn durch eine sachkundige Untersuchung der zu beseitigenden Bäume festgestellt wird, dass der betroffene Baum nicht von Fledermäusen genutzt wird.
- c) Um eine Tötung von Haselmausindividuen zu vermeiden, sind die Gehölze, einschließlich der Brombeeren auf der Brachfläche, während der Winterschlafphase (saisonal unterschiedlich, ca. Oktober bis Ende April) der Haselmäuse händisch, ohne Befahren mit schwerem Gerät, zurückzuschneiden. Ein Befahren der Fläche sowie ein Entfernen der Baumstubben ist dann ab Ende der Überwinterungsphase (Ende April / Mai) möglich.
- d) Um die Wahrscheinlichkeit einer Kollision von Vögeln an Verglasungen zu reduzieren, sind Verglasungen über Eck, Verglasungen ohne Rahmen sowie spezielle Gläser, wie beispielsweise manche Wärme- oder Sonnenschutzgläser mit deutlich verringerter Lichttransmission, zu vermeiden.
- e) Bei der Beseitigung von Bäumen oder der Garagen samt dazugehöriger Strukturen können Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Trauerschnäppers zerstört oder beschädigt werden. Da es sich beim Trauerschnäpper um keine flächig vorkommende und ungefährdete Art handelt, sind insgesamt 10 für Höhlenbrüter geeignete Nistkästen im räumlichen Umfeld an Bäumen zu montieren. Die Ersatzmaßnahmen sind vor Beginn der kommenden Brutvogelsaison durchzuführen (weitere Details: vgl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 13. Mai 2020 der ALSE GmbH).
- f) Das Untersuchungsgebiet bietet Vögeln unterschiedlicher Gilden (Gehölzfreibrüter, Gehölzhöhlenbrüter, Nischenbrüter) einen geeigneten Brutplatz. Um eine Tötung von besonders und streng geschützten Brutvögeln - auch in ihren unbeweglichen Entwicklungsformen (Eier und Jungvögel) - zu verhindern, ist die Beseitigung von Gehölzen (Bäume, gehölzbegleitender Saum am Überlauf sowie der gesamte Bereich nördlich des Überlaufs) nur außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen dem 01. Oktober und dem 15. Oktober (verkürzter Zeitraum durch sonst entstehenden Konflikt mit Vermeidungsmaßnahmen der Haselmaus) zulässig. Vor Abbruch der Garagen und Beseitigung der mit diesen in Zusammenhang stehenden Strukturen ist durch ein Fachgutachter zu überprüfen, ob diese Strukturen als Nistplatz genutzt werden. Sofern keine Brut- und Aufzuchtaktivitäten festgestellt werden, können diese Strukturen abgebrochen / entfernt werden, ansonsten sind die individuellen Brut- und Aufzuchtzeiten der festgestellten Art zu berücksichtigen.

10. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

B. Hinweise

01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

03. Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

04. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufeldräumung nur außerhalb der gesetzlichen Sperrfrist in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

05. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden 1.035 m² dem Ökonkonto Feldhorst im Kreis Stormarn (Az.: 623-86/4-093/1) zugeordnet.

- Fortsetzung Text - Teil B -

06. Schutz des Ober- und Unterbodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

07. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

08. Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

ZEICHENERKLÄRUNG

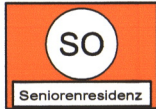
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021 -

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

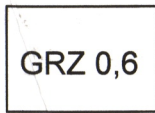
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

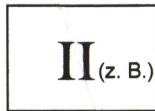


Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Seniorenresidenz
(§ 11 BauNVO)

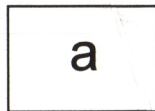
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (zum Beispiel)
(§ 20 BauNVO)



Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

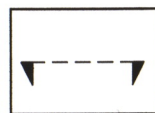


Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)



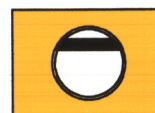
Baulinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Einfahrtsbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

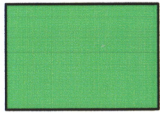
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



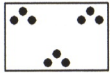
Zweckbestimmung: Versickerungsteich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Fortsetzung Zeichenerklärung -

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

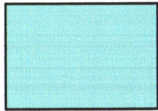


Private Grünfläche



Zweckbestimmung:
Parkanlage

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



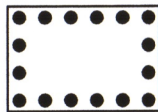
Wasserflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a, b BauGB)



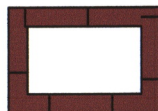
Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 18 b) BauGB i. V. m. § 24 LWaldG)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 1 DSchG)



Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



Baudenkmal (Einzeldenkmal)



Baudenkmal (Flächendenkmal)



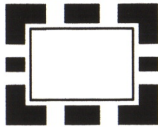
Gartendenkmal (Einzeldenkmal)



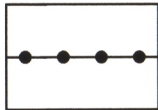
Gartendenkmal (Flächendenkmal)

- Fortsetzung Zeichenerklärung -

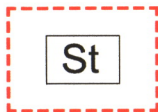
15. Sonstige Planzeichen



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

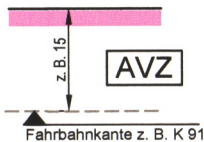


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

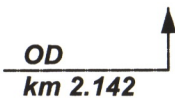


Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Anbauverbotszone nach StrWG gem. § 29 Abs. 1 a+b)

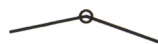


Ortsdurchfahrtsgrenze
(§ 4 StrWG)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

282

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



30 m Abstandsgrenze zum Wald



Vorhandene bauliche Anlagen als
Hauptgebäude / Nebengebäude



Baum entfällt

IV. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.06.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 11.02.2022 und im Markt am 12.02.2022 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.02.2022 bis 25.02.2022 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.02.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 27.06.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.08.2022 bis 16.09.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen lagen gemäß § 3 Abs. 2 Planungssicherstellungsgesetz in der Amtsverwaltung Siek, Hauptstraße 49, 22962 Siek, aus. Die Unterlagen konnten nach Terminvereinbarung eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.08.2022 im Stormarner Tageblatt und am 06.08.2022 im Markt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amtsiek.de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.08.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Siek, den 23. Nov. 2022





Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 21.10.2022 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 9.11.2022




Öffentlich bestellte/r
Vermessungingenieur/in

- Fortsetzung Verfahrensvermerke -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.10.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.10.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Siek, den 23. Nov. 2022




Bürgermeister

-
10. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Siek, den 23. Nov. 2022




Bürgermeister

-
11. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 durch die Gemeindevertretung, die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 02. Dez. 2022 im Stormarner Tageblatt und am 03. Dez. 2022 im Markt ortsüblich bekannt gemacht 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 04. Dez. 2022 in Kraft getreten.

Siek, den 05. Dez. 2022




Bürgermeister