SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 94 „SENIORENWOHNANLAGE SÜDLICH MÜHLENWEG"

TEIL A : PLANZEICHNUNG

Für das Gebiet, das wie folgt begrenzt ist:

im Norden: durch die vorhandene Bebauung Schönningstedter Straße Nr. 112 und Mühlenweg Nr. 1 bis 7 (ungerade Nr. fortlaufend)

im Nordwesten: durch die „Schönningstedter Straße" (L 222)

im Westen: durch die Kleingartenanlage parallel zur „Schönningstedter Straße" und durch die vorhandene Bebauung Mühlenweg Nr. 4

im Osten: im Abstand von ca. 280 m parallel zur „Schönningstedter Straße"

im Süden: durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung Wohltorfer Straße Nr. 1 bis 21 (ungerade Nr. fortlaufend)

im Südwesten: durch die „Schönningstedter Straße" (L 222)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung" (Reinbeker Zeitung) am 02.01.2008 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB'07 ist am 10.01.2008 als Bürgerinformation im Rathaus Reinbek durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 1 BauGB'07 („Scoping") mit Schreiben vom 06.12.2007 unterrichtet worden und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 2 BauGB'07 mit Schreiben vom 11.02.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Reinbek, den 3.9.2008
   Bürgermeister
4. Der katastermäßige Bestand am 11.12.2007, die Gelände- sowie die geometrisch festgelegten Leitungen der neuen Hausanschlussleitungen werden als richtig bescheinigt.
   Ahrensburg, den 08. MAI 2008
   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
5. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 05.02.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit dem Umweltbericht haben in der Zeit vom 15.02.2008 bis zum 17.03.2008 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung (Sachgebiet Stadtplanung) der Stadt Reinbek nach § 3 Abs. 2 BauGB'07 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung"(-Reinbeker Zeitung-) am 07.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände am 24.04.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.04.2008 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.04.2008 gebilligt.
8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
   Reinbek, den 3.9.2008
   Bürgermeister
9. Die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung"(-Reinbeker Zeitung-) am 01.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 3 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist somit am 25.09.2008 in Kraft getreten.
   Reinbek, den 3.9.2008
   Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 47ff) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 24.04.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg" für den Bereich für den Grund, den begrenzt im Norden durch die vorhandene Bebauung Schönningstedter Straße Nr. 112 und Mühlenweg Nr. 1 bis 7 (ungerade Nr. fortlaufend), im Nordwesten durch die „Schönningstedter Straße" (L 222), im Westen durch die Kleingartenanlage parallel zur „Schönningstedter Straße" und durch die vorhandene Bebauung Mühlweg Nr. 4, im Osten im Abstand von ca. 280 m parallel zur „Schönningstedter Straße", im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung Wohltorfer Straße Nr. 1 bis 21 (ungerade Nr. fortlaufend), im Südwesten durch die „Schönningstedter Straße" (L 222), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 94	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO**
SO	Sonstige Sondergebiete „Seniorenwohnanlage" (s. Teil B - Text, Ziffer I., 1.1 + 1.2)	§ 11 Abs. 2 BauNVO
Wohn- und Altenpflege	Zweckbestimmungen: Wohn- und Altenpflege	§ 11 Abs. 2 BauNVO
Betreutes Wohnen	Betreutes Wohnen	§ 11 Abs. 2 BauNVO
z. B. GR max. 400 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe (s. Teil B - Text, Ziffer I., 11.)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. FH max. 12,0 m	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe s. Teil B - Text, Ziffer I., 6.1 + 6.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z. B. OKFF mind. 46,30 m	Mindestmaß für Erdgeschossfertigfußboden (Bezugshöhe bezogen auf Normal Null, s. Teil B - Text, Ziffer I., 6.1 + 6.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z. B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Höhenbezugspunkt	§ 18 Abs. 1 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
a	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text, Ziffer I., 5.)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.1 + 2.2)	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten und Grünflächen oder Abgrenzung der Art bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
z. B. DN 10° - 30°	Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß (s. Teil B - Text, Ziffer II., 1.3)	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 BLO
SD WD/ PD	Satteldach / Walmdach / Pultdach (s. Teil B - Text, Ziffer II., 1.3)	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
z. B. - 47,30 -	Höhenbezug und -angabe zur mittleren Fahrbahnoberkante der geplanten Verkehrsflächen über NN (s. Erschließungsplanung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
G F	Gehweg mit Anliegernutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
G	Geh- und Wanderweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
G N D	Geh- und Wanderweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche (s. Teil B - Text, Ziffer I., 10.9)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für die Abwasserbeseitigung und Hauptversorgungsleitungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB**
	Flächen für die Regenwasserbeseitigung und -rückhaltung bzw. -versickerung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
L	Löschwasserteich (s. Teil B - Text, Ziffer I., 10.10)	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
RV	Regenversickerungsbecken (s. Teil B - Text, Ziffer I., 10.10)	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
220 kV	110 kV-Freileitung, überirdisch (mit Bauschutzbereich)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB**
ÖFFENTLICH	Grünflächen, öffentlich und privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmungen:	
W	extensive Wiese (s. Teil B - Text, Ziffer I., 10.1 + 10.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
K	Knick mit Saumstreifen (s. Teil B - Text, Ziffer I., 10.8 + 10.9)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung:	
W	extensive Wiese (s. Teil B - Text, Ziffer I., 10.1 + 10.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (s. Teil B - Text, Ziffer I., 10.6)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume und Sträucher (ebenerdig) als Knick zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I., 10.6)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I., 10.6)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Gehölzpflanzung zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Einzelbäume zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I., 10.7)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Immissionsschutz	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (s. Text - Teil B Ziffer I., 9.1, 9.2.1 + 9.2.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (s. Text - Teil B Ziffer II., 1.1, 1.2.1 + 1.2.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
St / M	Stellplatzanlage mit Abfallbehälterstandort (zugunsten SO„ Betreutes Wohnen")	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
St / B	Gemeinschaftsstellplätze mit Besucherstellplätzen (zugunsten SO„Seniorenwohnanlage")	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
St	Stellplatzanlagen (zugunsten SO„Betreutes Wohnen" und SO„Altenpflege")	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	weiter zu **I. FESTSETZUNGEN**	
	Sonstige Planzeichen	
G-F-L	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage" und der Ver- und Entsorgungsbetriebe (s. Text - Teil B, Ziffer I., 4.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
F	Mit Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage" nur für Notfallfahrzeuge (s. Text - Teil B, Ziffer I., 4.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
F_1	Mit Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Besucher der Kleingartenanlage und des Versorgungsbetriebes (s. Text - Teil B, Ziffer I., 4.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
L	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G	Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage" und der Allgemeinheit (s. Text - Teil B, Ziffer I., 4.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
z.B. 15,0	Bemaßung in m	
z.B. SO_{1a}	Bezeichnung der Teilgebiete	
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende Knickabschnitte	
18 / 19	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Flurgrenze	
	Fahrbahn / Gehweg	
	Böschungen / Graben / Wall	
	Vorhandene Zäune	
43.0	Höhenschichtlinien in 0,5 m Abständen über NN	
	Sichtdreiecke (lt. Erschließungsplanung)	
A — A'	Schnittlinie in Verbindung mit dem Straßenregelquerschnitt	
	III. Nachrichtliche Übernahmen	
	Knick (ebenerdig und auf Knickwall)	§ 25 Abs. 3 LNatSchG'07
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 16ff LNatSchG'07
L	Landschaftsschutzgebiet „Klingeberg"	§ 18 LNatSchG'07
	20 m anbaufreie Strecke an der L 222	§ 29 Abs. 1 und 2 StrWG i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB
	Archäologisches Denkmal (mit Nr. der Landesaufnahme)	§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 DSchG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

TEIL B : TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Nutzungskatalog für das Sondergebiet „Seniorenwohnanlage" mit den Zweckbestimmungen „Betreutes Wohnen" und „Wohn- und Altenpflege" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Innerhalb der Teilgebiete des festgesetzten Sondergebietes „Seniorenwohnanlage" sind in Gänze folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Altenheime und Altenwohnheime sowie gleichartige Einrichtungen, die dem ständigen Aufenthalt dienen
- Pflegeheime für Volljährige und gleichartige Einrichtungen mit angeschlossener Kurzzeitpflege
- Einrichtungen der Pflege mit besonderem Unterbringungs- und Betreuungskonzept (z. B. Demenzpatienten mit eigenem Gartenanteil, Palliativpatientien, Wachkomapatienten)
- Ambulante Pflegeeinrichtungen in untergeordneter Flächengröße zur „Wohn- und Altenpflege"
- Wohngebäude für Einrichtungen des selbst bestimmten bzw. des gemeinschaftlichen „Betreuten Wohnens" im Reihenhauscharakter bzw. im Geschosswohnungsbau, die unternehmer Bestandteil der „Seniorenwohnanlage" sind und dem ständigen Aufenthalt dienen
- Wohn-, Verwaltungs- und Versorgungsgebäude mit den für den Betrieb und für die Leitung der „Seniorenanlage" insgesamt erforderlich werdenden Räume einschließlich Küche und Wäscherei
- Wohnstätten, Appartements, Wohnungen oder Wohngebäude im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Betriebsleiter, Quartiermanager, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Hausmeister
- Stell- und Parkplatzanlagen innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen
- Entsprechend dem jeweiligen Betreuungsbedarf gärtnerisch gestaltete Freiflächen und Erholungseinrichtungen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen

1.2 Innerhalb der Teilgebiete des festgesetzten Sondergebietes „Seniorenwohnanlage" sind in Gänze folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig, wobei diese Nutzungen in den Gebäuden der Teilgebiete SO_2 und SO_3 integriert sein und eine wesentlich untergeordnete Stellung, maximal 5% der Nettogrundfläche nach DIN 277 der einzelnen Gebäude, einnehmen müssen:
- Einrichtungen für Service- und Dienstleistungen der Altenhilfe und des Gesundheitswesens für die in der „Seniorenwohnanlage" Wohnenden und Arbeitenden, wie z. B. Friseur, Kosmetik, Wellness und Gesundheit, Sauna
- Gastronomie, Restaurant mit Café oder Bistro, für die in der „Seniorenwohnanlage" Wohnenden und Arbeitenden sowie für ihre Besucher
- Verkaufseinrichtungen des täglichen Bedarfs im Rahmen der Altenhilfe und des Gesundheitswesens für die in der „Seniorenwohnanlage" Wohnenden und Arbeitenden, wie z. B. Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Toto- und Lottoannahme, Blumen, Pharmazeutische Artikel, Sanitätsbedarf

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

2.1 Im Teilgebiet SO_1 „Betreutes Wohnen" dürfen die nach Süden ausgerichteten Baugrenzen ausschließlich für Terrassen mit Stützmauern, sofern erforderlich, in einer Tiefe von 2,5 m und einer Breite von 5,0 m ausnahmsweise überschritten werden.

2.2 Im nordwestlichen Bereich des Teilgebietes SO_3 „Wohn- und Altenpflege" darf die nach Norden zum G-F-L Recht ausgerichtete Baugrenze ausschließlich für eingeschossige Bauteile in einer Tiefe von bis zu 3,5 m und einer Breite von bis zu 15,00 m ausnahmsweise überschritten werden.

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

3. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Das teilgebietsbezogene festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) darf ausschließlich nur für Terrassen (ggf. mit Stützmauern, sofern erforderlich) als bauliche Anlagen in dem Teilgebiet SO_1 „Betreutes Wohnen" um bis zu 10 m² je Reihenhausbungalow, in dem Teilgebiet SO_2 „Betreutes Wohnen" in einer Gesamtfläche um bis zu maximal 250 m² und in dem Teilgebiet SO_3 „Wohn- und Altenpflege" in einer Gesamtfläche um bis zu maximal 200 m² überschritten werden.

4. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

4.1 Innerhalb des Sondergebiets „Seniorenwohnanlage" sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4.2 Die jeweils mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind als bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit ihren Grundflächen nicht auf die höchstzulässigen Grundflächen innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Seniorenwohnanlage" anzurechnen.

5. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Teilgebieten SO_2 „Betreutes Wohnen" und SO_3 „Wohn- und Altenpflege" mit abweichender Bauweise > a < sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

6. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

6.1 Bezugshöhe für die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) für die jeweiligen Teilgebiete festgesetzten maximalen Firsthöhen ist die für jedes Baugrundstück („Baufenster") durch einen Höhenbezugspunkt getrennt als Mindestmaß festgesetzte Oberkante des Erdgeschossfertigfußboden (OKFF).

6.2 Die jeweils als Mindestmaß festgesetzte Oberkante des Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) darf maximal um 30 cm überschritten werden.

7. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

„Sichtflächen"
Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen („Schönningstedter Straße") sind bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis zu einer Höhe von 70 cm, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante, zulässig.

8. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

8.1 Das innerhalb aller Teilgebiete des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage" anfallende Oberflächenwasser einschließlich des unbelasteten Wassers von Dachflächen und auch das der Straßen- und Wegeflächen (G-F-Rechte) sowie der Gemeinschaftsstellplatzanlage (St / B) wird, sofern es nicht auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden kann, dem nordöstlich bzw. dem südostlich gelegenen Regenversickerungsbecken (RV) kontrolliert zugeleitet.

8.2 Von der unter Ziffer I., 8.1 getroffenen Festsetzung ausgenommen ist der Einfahrtsbereich (G-F-L Recht) zwischen „Mühlenweg" und dem Einfahrtsbereich des Teilgebietes SO_3 „Wohn- und Altenpflege". Das hier anfallende Oberflächenwasser ist vor Einleitung in das Regenversickerungsbecken zu klären.

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

9.1 Zum Schutz der Nachtruhe sind im westlichen Teil des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage" bis zu einem Abstand von 145 m, bezogen auf die „Schönningstedter Straße" (L 222), für Schlaf- und Kinderzimmer sowie für Aufenthaltsräume, die überwiegend dem Wohnen dienen, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

9.2.1 Zum Schutz aller Teilgebiete innerhalb des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage" vor Gewerbelärm sind die Fassaden der Baukörper mit dahinter liegenden schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109 bis zu einem Abstand von 170 m, ausgehend vom „Mühlenweg" in Richtung Süden, geschlossen auszuführen, wobei Fenster und Türen mit schallgedämmten Lüftungen für die schutzbedürftigen Nutzungen zulässig sind.

9.2.2 Von den Festsetzungen unter Ziffer I., 9.2.1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren."

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i. V. m. § 92 LBO)

10.1 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird die innerhalb des Plangeltungsbereiches (Gemarkung Schönningstedt, Flur 6, Flurstücke 15/56 und 15/62 teilweise) zur Verfügung stehende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von insgesamt 6.110 m² den Teilgebieten des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage" einschließlich der inneren Erschließungsflächen und den Flächen für die Regenwasserbeseitigung zu 100% als Ausgleichsfläche für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

10.2 Die Ausgleichsfläche innerhalb des Plangeltungsbereiches ist extensiv als Wiese zu entwickeln, wobei
- zur Strukturierung der Flächen auf rd. 5% der Flächen Pflanzungen mit Gehölzen in Form von Gehölzinseln und
- die Pflanzung größerer Einzelbäume außerhalb des Schutzbereiches der Freileitung zulässig ist.

10.3 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird die außerhalb des Plangeltungsbereiches (Gemarkung Schönningstedt, Flur 3, Flurstück 102 teilweise) zur Verfügung stehenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von insgesamt 6.687 m² den Teilgebieten des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage" einschließlich der inneren Erschließungsflächen und den Flächen für die Regenwasserbeseitigung zu 100% als Ausgleichsfläche für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

10.4 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzfläche (St/B) ist je 5 im Flächenverband errichtete Stellplätze ein kleinkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.5 Die offenen Vegetationsflächen innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage sind mit strauchartig wachsenden Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.6 Die innerhalb der Teilgebiete SO_2 und SO_3 am westlichen Plangeltungsbereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB planzeichnerisch festgesetzten Anpflanzungsflächen sind in linearer und aufgelockerter Anordnung Gehölzriegel zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzungen sind 95% der Gehölze als strauchförmig wachsende Arten und 5% als baumförmig wachsende Arten zu verwenden.
Innerhalb der südlichen Plangeltungsbereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB planzeichnerisch festgesetzten Anpflanzungsfläche sind in linearer und aufgelockerter Anordnung Gehölzriegel auf knickartigen Wällen zu bepflanzen und dauerhaft durch Pflege zu erhalten. Für die Bepflanzungen sind 95% der Gehölze als strauchförmig wachsende Arten und 5% als baumförmig wachsende Arten zu verwenden.

10.7 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten das Stadt- und Landschaftsbild prägenden Einzelbäume sind Straßenbaumaßnahmen und sonstige Maßnahmen nur unter Berücksichtigung der DIN 18 920 zulässig.

10.8 Zum Schutz und zur nachhaltigen Entwicklung des Knicks am „Mühlenweg" ist innerhalb des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage" und der Flächen für die Regenwasserbeseitigung sowie der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knick mit Saumstreifen" ein 3 m breiter Saumstreifen anzulegen und zu pflegen.

10.9 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Knick mit Saumstreifen" im Osten und Südosten des Plangeltungsbereiches ist die Anlage eines wassergebundenen Weges mit einer Breite von maximal 2,0 m zulässig.
Dieser Weg kann zugleich für Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen am Knick und auf der Ausgleichsfläche genutzt werden.

10.10 Die Regenversickerungsbecken (RV) und der Löschwasserteich (L) sind landschaftsgerecht zu modellieren und mit vegetationsfähigen Böschungen zu versehen und unter Berücksichtigung der Funktion der Becken extensiv zu pflegen. Ferner sind auf den nicht durch die Becken in Anspruch genommenen Flächen Gehölzanpflanzungen zur Strukturierung und Einbindung in das Landschaftsbild vorzunehmen.

11. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 BDO)

Innerhalb des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage" sind Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen einschließlich der Ab- und Anböschungen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen insgesamt bis zu einer Grundfläche von 4.550 m² zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Dächer, Dacheindeckung und Dachneigungen

1.1 Die Dacheindeckung ist mit reflektierenden Materialien unzulässig. Hierzu zählen nicht Sonnenkollektoren oder ähnliche regenerative Anlageformen.

1.2 Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers (Regenwasserversickerung) ist die Verwendung unbeschichteter Dachflächen unzulässig, sofern diese Dachflächen nicht mit einem Schutzlack oder Ähnlichem versehen sind.

1.3 Untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen und Dachformen aufweisen.

2. Einfriedungen

Für Einfriedungen an der östlichen Grundstücksseite des Teilgebietes SO_1 „Betreutes Wohnen" zur privaten Grün- und Ausgleichsfläche „Wiese" hin sind nur standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden.

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

3. Beleuchtung der Stellplatzanlagen

Für die Beleuchtung der Gemeinschaftsstellplatzanlage (St / B) und der Haupterschließungswege (G-F-L / G-F-L) sind in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Natriumdampflampen oder Ähnliche als insektenfreundliches Leuchtmittel zu verwenden.

4. Werbeanlagen

4.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an den Gebäudefassaden zulässig. Fahnenmaste sind zulässig.

4.2 Von Ziffer II., 4.1 ausgenommen ist im Einmündungsbereich der „Seniorenwohnanlage" in den „Mühlenweg" innerhalb des Sondergebietes unter Wahrung der verkehrlichen Sichtverhältnisse ein Werbeturm zulässig und darf
- eine absolute Höhe von maximal 6,0 m über der mittleren Fahrbahnoberkante des angrenzenden Straßenabschnittes und
- eine Flächengröße der Werbetafel von maximal 15 m² nicht überschreiten.

4.3 Unzulässig sind
- Werbeanlagen auf Dächern,
- Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht,
- nach oben abstrahlende Beleuchtungen.

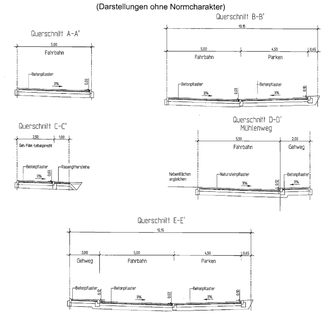
HINWEIS

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 90 Abs. 1 LBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Ziffern Nr. 1 bis Nr. 4 dieser örtlichen Bauvorschriften widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können nach § 90 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

STRASSENREGELQUERSCHNITTE

(Darstellungen ohne Normcharakter)



EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE