

SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK - KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE - ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN (VEP) NR. 1, 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG „Tierklinik Bahnhofstraße“

Für das Gebiet

„Bahnhofstraße 46 (Kleintierklinik einschl. Stellplatz)
unter Einbeziehung des hieran südlich angrenzenden Flurstückes“

ÜBERSICHTSPLAN

o. M.



- ENTWURF -

Beratungs- und Verfahrensstand: Bau- und Planungsausschuss vom 13.02.2020 Gemeindevertretung vom 04.03.2020 Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	Planverfasser: BIS-SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 500 (im Original)	Planungsstand vom 17./27.02.2020 (Plan 1.1)
--	--	---	--

im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Wasbek und der Vorhabenträgerin

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 Teil I S. 1063)

Plan- zeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

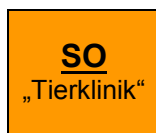


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1

§ 9 Abs. 7 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Sonstige Sondergebiete „Tierklinik“
(s. Teil B - Text Ziffer I., 1.1)

§ 11 Abs. 2 BauNVO

z. B.
GR max.
720 m²

Höchstzulässige Grundfläche
(GR max.) mit Flächenangabe
(s. Teil B - Text Ziffer I., 2.)

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

z. B.
FH max.
9,50 m

Höchstzulässige Firsthöhe
(Bezugspunkt s. Nutzungsschablonen / Planzeichnung
und s. Teil B - Text Ziffer I., 2.1)

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Bauweise / Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o

Offene Bauweise

§ 22 Abs. 1 BauNVO

a

Abweichende Bauweise
(s. Teil B - Text Ziffer I., 5.)

§ 22 Abs. 4 BauNVO



Baugrenze
(s. Teil B - Text Ziffer I., 2.2)

§ 23 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B.
von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

§ 16 Abs. 5 BauNVO



nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 Abs. 2 BauNVO

SD / WD

Satteldach / Walmdach
(s. Teil B - Text Ziffer II., 2.1 - 2.4)

§ 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m. § 84 LBO

z. B.
DN
30° - 45°

geneigte Dächer mit einer Dachneigung
als Mindest- und Höchstmaß
(s. Teil B - Text Ziffer II., 2.1 - 2.4)

§ 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m. § 84 LBO

Verkehr

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



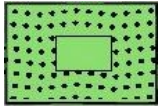
Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Planungen und 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

PRIVAT



Grünflächen, privat

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmungen:



„Knick mit Saumstreifen“
(s. Teil B - Text, Ziffer I., 10.2)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



„Wiese“
(s. Teil B - Text, Ziffer I., 10.5)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



„Uferböschung“

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



„Naturnahe Grünfläche“

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



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

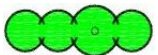
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BuGB
i.V.m. § 30 BNatSchG

Zweckbestimmung:



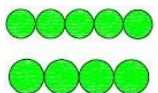
„Naturnahe Uferböschung“
(Bodennutzung Grünfläche)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
i.V.m. § 30 BNatSchG



Bäume und Sträucher auf Knickwall
zu pflanzen (s. Teil B - Text Ziffer I., 10.1)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Hecken zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Bäume zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



orts- und landschaftsbildprägende
Bäume (auch ehem. Überhälter)
zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I., 10.3)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Bäume zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Bäume und Sträucher auf Knickwall
zu erhalten (s. Teil B - Text Ziffer I., 10.2)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Wasserflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB



See mit naturnahem Ufer
(zugleich geschütztes Biotop nach § 30 (2) 1
BNatSchG lt. Kartierung zum Landschaftsplan)

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
i.V.m. § 30 BNatSchG

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsan-
lagen (s. Teil B - Text Ziffer I., 2.2.1 + 3.)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

St

„vorhandene
St-Anlage“
„Erweite-
rungsfläche“

Stellplätze
(zugunsten aller Teilgebiete innerhalb des Sonstigen
Sondergebiets „Tierklinik“ und deren Besucher)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

St

„Angestellte“

Stellplätze
(zugunsten der Angestellten der Teilgebiete innerhalb
des Sonstigen Sondergebiets „Tierklinik“)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ga

Garage
(zugunsten des Teilgebiets SO 1a und SO 1b
des Sonstigen Sondergebiets „Tierklinik“)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

M

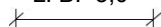
Abfallbehälterstandort oder
dreiseitig geschlossenes „Müllhaus“
(zugunsten aller Teilgebiete innerhalb
des Sonstigen Sondergebiets „Tierklinik“)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

z. B.
SO 2a

Bezeichnung der Teilgebiete

z. B. 3,0



Bemaßung in m

III. Nachrichtliche Übernahmen



Geschütztes Biotop
(Biotop Nr. 34 lt. Kartierung zum Landschaftsplan
der Gemeinde Wasbek)

§ 30 BNatSchG und
§ 21 LNatSchG i.V.m.
§ 9 Abs. 6 BauGB



Knick

§ 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG
i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB



Ortsdurchfahrtsgrenze
(mit km - Angabe)

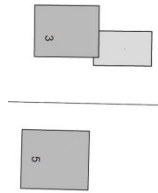
§ 29 Abs. 1 und 2 StrWG
i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB



15 m anbaufreie Strecke
an der K 68 („Bahnhofstraße“)

§ 29 Abs. 1 und 2 StrWG
i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene
bauliche Anlagen

159

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



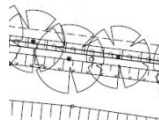
Flur



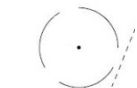
Gehweg / Fahrbahn / Gehweg

19.80

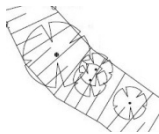
Höhenpunkt über NHN



Bäume außerhalb des
Plangeltungsbereiches



Bäume innerhalb des Vorhabengebiets
ohne besonderen Schutzstatus



Uferböschung mit Gehölzen



Knick / Wall

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Gliederung in Teilgebiete
Anzahl der Vollgeschosse	
Maß der baulichen Nutzung höchstzulässige max. Grundfläche (GR max.)	Bauweise
höchstzulässige Firsthöhen mit unterem Bezugspunkt	
Dachform / Dachneigung	

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungskatalog des Sonstige Sondergebietes (§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- 1.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Tierklinik“, sind innerhalb der Teilgebiete SO 1 a und SO 1b folgende Nutzungen bis zum Eintritt der Folgenutzung aufgrund bestimmter Umstände grundsätzlich zulässig:

- SO 1a

bis zum Eintritt der Folgenutzung aufgrund bestimmter Umstände grundsätzlich zulässig:

Frühere tierärztliche Praxis, jetzt Bestandteil der Tierklinik, einschließlich vorhandenem Wohnteil für den Betriebsinhaber mit Nebenanlagen

Festgesetzte Folgenutzung für SO 1a:

Bei Verlagerung der Wohnnutzung des Betriebsinhabers, dann als „Seniorchef“, in das betriebsgebundene Wohnhaus, Teilgebiet SO 1c, wird als Folgenutzung die Umstrukturierung und Umnutzung als Büro- und Verwaltungstrakt festgesetzt.

- SO 1b

bis zum Eintritt der Folgenutzung aufgrund bestimmter Umstände grundsätzlich zulässig:

Betriebsgebundener Wohnteil als Altersruhesitz für die Mutter des „Senior-Chefs“

Festgesetzte Folgenutzung für SO 1b:

Bei Fortfall des betriebsgebundenen Wohnteils aus Altersgründen, wird als Folgenutzung die Umstrukturierung und Umnutzung für tierärztliche Aufgabenfelder festgesetzt.

- 1.2 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Tierklinik“ sind innerhalb der Teilgebiete SO 1 c bis SO 4 folgende Nutzungen zulässig:

- SO 2a

Erweiterungs- und Anbau an das Hauptgebäude der Tierklinik als so genannter „Westflügel“ mit Behandlungs-, OP- und Vorbereitungsräumen, Tierstationen, Sanitär-, Umkleide- und Personalräumen, großer Schulungsraum und Funktionsflächen

- SO 2b

Erweiterungs- und Anbau an das Hauptgebäude der Tierklinik als so genannter „Ostflügel“ einschließlich Empfang und Wartebereich zwischen den beiden Klinikflügeln mit Behandlungs-, OP- und Vorbereitungsräumen, Tierstationen, Lagerräumen, Sanitär-, Umkleide- und Personalräumen einschließlich den hiermit im Zusammenhang stehenden Nebenräumen, Büros für Verwaltungsaufgaben der Klinik und Wissenschaft mit Übernachtungsmöglichkeiten für Studenten und Hospitanten (max. 4 Personen), Lager- und Technikräume und Funktionsflächen

- SO 3a/3b

Betriebsgebundenes Wohngebäude für den „2. Tierarzt“ in räumlich funktionaler Beziehung zum Klinikbereich, sofern die vorhandene Nutzung einschließlich der baulichen Anlagen und Nebenanlagen für Lagerflächen, Fahrzeuge, Futter, Einstreu und betriebsbedingte Materialien und Geräte aufgegeben worden sind.

- SO 4

Betriebsgebundenes Wohngebäude für die/den „Betriebsleiter/in / Inhaber/in“

- 1.1.3 Bauliche Nebenanlagen sind innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets „Tierklinik“ in dem Umfang zulässig, wie es zur Sicherstellung des Betriebs der Tierklinik erforderlich ist.

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

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

Die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe. Bezugshöhe ist in den Teilgebieten SO 1a/1b und SO 2a/2b die mittlere Oberkante der unmittelbar an die überbaubare Fläche angrenzende Betriebsfläche und für die rückwärtig geplante Bebauung der Teilgebiete SO 3a/b und SO 4 die vorhandene Geländeoberfläche mit einer Bezugshöhe über NHN entsprechend den Angaben in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A).

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

- 2.2.1 Die zu der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu den inneren Betriebsflächen liegenden Baugrenzen dürfen ausnahmsweise nur für untergeordnete Bauteile, wie Wetter- schutz, Überdachung, Vordach, usw. in einer Tiefe von bis zu maximal 1,0 m und einer Breite von bis zu maximal 5,0 m überschritten werden.
- 2.2.2 Innerhalb der Teilgebiete SO 2a und SO 2b ist die Errichtung von notwendigen Treppenanlagen als 2. Fluchtweg, Treppenauf- und -niedergänge, Absturzsicherungen, Umfassungswände in unmittelbarem baulichen und funktionalem Zusammenhang mit dem Klinikgebäude auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.3 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) einschließlich der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauNVO)

- 2.3.1 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Stellplatzanlagen („vorhandene St-Anlage“ und „St-Erweiterungsfläche“) festgesetzten Flächen sind nicht auf die festgesetzten Grundflächen für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der Teilgebiete SO 1 bis SO 4 anzurechnen.
- 2.3.2 Innerhalb der Teilgebiete SO 1a/b bis SO 4 darf die jeweils festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR max.) durch die Grundfläche von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50% überschritten werden.

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

Das entsprechend der Ziffer 2.3.1 und 2.3.2 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung i.V.m. der teilgebietsbezogenen Festsetzung der GR max. (Gesamt-GRZ) darf in den Teilgebieten SO 1a, SO 1c, SO 3 und SO 4 des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets (SO) ausschließlich nur für Terrassen einschließlich Stützmauern als bauliche Anlagen, sofern erforderlich und für allseitig verglaste Wintergärten, pro Teilgebiet insgesamt (Terrasse und Wintergarten zusammen) um bis zu maximal 50 m² überschritten werden.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Die Errichtung und der Nachweis erforderlicher Einstellplätze erfolgt für das Klinikgebäude, Teilgebiete SO 1a/b und SO 2a/b, auf den hierfür nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten Flächen mit den Zweckbestimmungen „vorhandene St-Anlage“ / „St-Erweiterungsfläche“ / „St-Angestellte“ und für die Teilgebiete SO 1c, SO 3b und SO 4 auf den Grundflächen in räumlicher Zuordnung zu den Wohngebäuden.

4. Nebenanlagen

(§ 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO)

- 4.1 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO entsprechend den Nutzungsfestsetzungen unter Ziffer 1.1 auch außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich zulässig.
- 4.2 Versickerungsmulden und sonstige Maßnahmen zur Versickerung sind im Sinne von Nebenanlagen auf den Grundstücksflächen des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets (SO) grundsätzlich allgemein zulässig.

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

Mit der festgesetzten abweichenden Bauweise > a < sind innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes, Teilgebiete SO 1a und SO 2a / SO 2b in ihrer Gesamtheit, Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Baukörperlängen über 50 m zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Die Ver- und Entsorgungsträger sowie die Kommunikationsunternehmen und die Notfallfahrzeuge erhalten zur Wahrung und Durchführung ihrer Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets (SO) ein uneingeschränktes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

7. Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil-)flächen an die privaten Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen und aus entwässerungs- bzw. erschließungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.

8. Oberflächenentwässerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

- 8.1 Das innerhalb des Plangebietes auf den nicht versiegelten Grundstücken und Zufahrten und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung der Ziffer II., 1. schadlos auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.
- 8.2 Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers (Regenwasserversickerung) ist die Verwendung metallischer Dachflächen unzulässig, sofern diese Dachflächen nicht mit einem Schutzlack oder Ähnlichem versehen sind.

9. Stellplätze / Baumpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 25 BauGB)

Die Lage der innerhalb der „St-Erweiterungsfläche“ planzeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen kann aufgrund zu beachtender betriebstechnischer Belange (z. B. Breite der Stellplätze) verschoben werden.

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)

- 10.1 Zur Kompensation der mit der Satzung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 zulässigen Eingriffe in Knicks sind insgesamt 162 m Knickstrecke neu herzustellen. Die Knickkompensation hat innerhalb des Plangeltungsbereiches durch folgende Maßnahmen zu erfolgen:

Entlang der südlichen und östlichen Seiten der festgesetzten Fläche der „St - Erweiterungsfläche auf Flurstück 186 sind neue Knicks auf 125 m Länge herzustellen und dauerhaft als Biotope zu erhalten.

- 10.2 Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung der innerhalb des Plangeltungsbereiches entlang der Plangebietsränder vorhandenen Knickstrecken sind innerhalb einer 3,0 m breiten, privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knick mit Schutzstreifen“, bezogen auf die Böschungsunterkante, mit Ausnahme des Knicks an der K 68 im Bereich der Teilgebiete SO 1a/b und SO 2a, der eine geringeren Saumstreifen aufweisen darf :

- die Errichtung baulicher Anlagen,
- das Anlegen von Nutz- oder Ziergärten,
- das Anlegen von sonstigen Befestigungen einschl. der Herstellung von Wegen, Stell- und Lagerfläche, Terrassen,
- die Durchführung von Arbeiten im Boden wie z. B. das Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und
- das Durchführen von Abgrabungen oder Aufschüttungen

unzulässig.

Unter Beachtung der vorgenannten Maßgaben darf den Knickschutzstreifen Oberflächenwasser zur Versickerung zugeleitet werden.

Die Knickschutzstreifen sind ab dem Knickwallfuß unter Aufnahme und sachgerechter Entsorgung des Mähgutes mind. 1 x jährlich nach dem 01. August zu mähen, um etwaigen Gehölzaufwuchs zu verhindern und somit dauerhaft zu pflegen.

- 10.3 Für die im Norden und im Süden bzw. im Norden der „St-Erweiterungsfläche“ innerhalb des Plangeltungsbereiches mit Erhaltungsgebot festgesetzten und vorhandenen Knickstrecken wird abweichend von einer Regelpflegemaßnahme festgesetzt, dass die innerhalb der Knicks planzeichnerisch festgesetzten „Knickeichen“ nunmehr (mit Rechtskraft dieser Bebauungsplansatzung) als das Orts- und Landschaftsbild prägenden Einzelbäume zu erhalten und fachgerecht durch den Eigentümer zu pflegen sind.
- 10.4 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten, das Orts- und Landschaftsbild prägenden Einzelbäume sind bauliche und sonstige Maßnahmen nur so auszuführen, dass keine nachhaltigen Schädigungen dieser Bäume zu erwarten sind.
- 10.5 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ darf oberhalb der Böschung an der Südseite des Sees diese als Notzufahrt (von Osten über die Schulstraße) genutzt werden, sofern die Zufahrt zum Vorhabengebiet (aus beiden Richtungen) über die Kreisstraße (K 68) nicht möglich ist.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

1. Befestigte Flächen

Auf den Grundstücksflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) sind die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatzflächen mit deren Zufahrten und befahrbaren Wegen, soweit nicht vorhanden, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

2. Dächer

2.1 Häuser oder Nebenanlagen und Garagen / Carports mit Gründach sind in allen Teilgebieten zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 10° bis 20° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.

2.2 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen aufweisen.

2.3 In allen Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen mit Flachdächern und mit flach geneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 35°, sofern sie nicht nach Ziffer II, 2.2 zu beurteilen sind, zulässig.

Baugebietstypische Nebenanlagen können hiervon abweichende Dachneigungen aufweisen.

2.4 Für Doppelgaragen und Doppel-Carports sind flachgeneigte Dächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 30° zulässig.

III. Hinweise

Artenschutz:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.

Kompensation:

Der sich aus der Satzung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 ergebene Kompensationsbedarf für die mit der Satzungsplanungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in bzw. Beeinträchtigungen von Knicks und zusätzliche Versiegelungen innerhalb des Sonstigen Sondergebiets „Tierklinik“, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden können, werden außerhalb des Plangeltungsbereiches auf dem Flurstück 35/4, Flur 6, Gemarkung Timmaspe durch Neuanlage von insgesamt 37 m Knick und durch die Bereitstellung einer 1.200 m² großen Teilfläche einschließlich der Anlage eines 300 m² großen Gewässers nachgewiesen und über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch gesichert.

Vorschriften:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können bei der Stadt Neumünster [in Verwaltungsgemeinschaft mit der Gemeinde Wasbek], Brachenfelder Straße 1-3, 24534 Neumünster - Fachbereich Stadtplanung und -entwicklung, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls bei der Stadt Neumünster zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Denkmalschutz:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Im Fall des Findens von archäologischen Merkmalen bzw. Denkmälern haben die Verantwortlichen 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.

Altlasten:

Sollte bei der Umsetzung der Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert oder bemerkt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde unverzüglich zu unterrichten.

Präambel

Aufgrund des § 10 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom
folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen
den Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ der Gemeinde Wasbek für das
Gebiet Bahnhofstraße 46 (Kleintierklinik einschl. Stellplatz) unter Einbeziehung des hieran süd-
lich angrenzenden Flurstückes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil
B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11. 12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum und durch zeitgleiche Veröffentlichung auf der Internetseite www.wasbek.de/verwaltungspolitik/bekanntmachungen/veroeffentlichungen/.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.02.2020 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20. 12.2019 und mit Verweis auf die Bereitstellung der Unterlagen unter [//www.wasbek.de/verwaltungspolitik/bekanntmachungen/veroeffentlichungen/](http://www.wasbek.de/verwaltungspolitik/bekanntmachungen/veroeffentlichungen/) unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 und die Begründung haben in der Zeit vom bis zum in den Räumen des Fachdienstes Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Neumünster, Brachenfelder Straße 1 - 3, Erdgeschoss, 24534 während folgender Zeiten: Dienstag und Donnerstag 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Donnerstag auch 14:00 Uhr bis 17:30 Uhr und nach telefonischer Absprache nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum und zeitgleicher Veröffentlichung auf der Internetseite www.wasbek.de/verwaltungspolitik/bekanntmachungen/veroeffentlichungen/ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.wasbek.de/bauen-umwelt/bauleitplanung/beteiligung-der-oeffentlichkeit/ ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wasbek,.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 17.12.2019, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Oldenburg i. Holst.,

(Siegel)

.....
Öffentl. best. Verm.- Ing.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wasbek,.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

10. (Ausfertigung:) Die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wasbek,.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

11. Der Beschluss der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde Wasbek 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 vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und zeitgleicher Veröffentlichung auf der Internetseite www.wasbek.de/verwaltung-politik/bekanntmachungen/veroeffentlichungen/ ortsüblich bekannt gemacht. 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, Entschädigungsansprüchen 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 in Kraft getreten.

Wasbek,.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister