

# Gemeinde Itzstedt

## - 2. vorhabenbezogene Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 12

### Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 84 LBO durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 2. vorhabenbezogene Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Itzstedt für das Grundstück "Segeberger Straße 38" gelegen östlich der "Petersilienstraße" und südlich der "Segeberger Straße" (B 432), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



### Teil B: Text

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
  - 1.1 **Sonstiges Sondergebiet (SO) - Alten- und Pflegeheim** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
    - (1) Das Sonstige Sondergebiet "Alten- und Pflegeheim" dient zu Zwecken der Bereitstellung von Wohnraum an ältere bzw. pflegebedürftige Personen sowie deren Betreuung und Pflege sowie den dazugehörigen nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung des Gebietes, die dem Alten- und Pflegeheim dienen.
    - (2) Zulässig sind in dem SO-Gebiet:
      1. ein Alten- und Pflegeheim,
      2. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
      3. bauliche Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke,
      4. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Seniorenzentrum dienen,
      5. insgesamt eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
      6. Stellplätze und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
  2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)
    - 2.1 **Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung** (§ 16 BauNVO)
 

Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen durch unselbständige Gebäudeteile (= Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Loggien oder Balkone) im SO-Gebiet bis zu 25 % überschritten werden. Dieses entspricht einer Erhöhung der im Teil A festgesetzten GRZ - durch Addition in dem SO-Gebiet um 325 m².
    - 2.2 **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
 

Die zulässige Grundfläche im SO-Gebiet darf durch die Grundflächen der im Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)
  - 3.1 **Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise bauliche Anlagen in einer Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach LBO - zulässig.
  - 3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauNVO)
 

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in dem SO-Gebiet die Überschreitung der Baugrenzen als Bestandteil der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 4 m zulässig. Ausgenommen ist der Bereich in Richtung Segeberger Straße.
4. **Größe der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 

Die Mindestgröße des Baugrundstückes darf für das SO-Gebiet 2.500 m² nicht unterschreiten.

### Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017

#### I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

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

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Alten- und Pflegeheim

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

**GR ≤ 1.300 m²** Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

**GF ≤ 3.900 m²** Geschossfläche (GF) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH max. 40 m über NHN** Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß, bezogen auf das Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz 2016

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze

a abweichende Bauweise zulässig

**Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

■ öffentliche Straßenverkehrsfläche

**Sonstige Planzeichen**

■ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

■ Lärmpegelbereich IV (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

■ St Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen hier: Stellplätzen und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

■ mit Leitungsrechten zu belastende Flächen z. G. der Gemeinde (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**II. Darstellungen ohne Normcharakter**

— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

— Flurstücksbezeichnung

■ vorhandene bauliche Hauptanlage

■ vorhandene bauliche Nebenanlage

— Höhenpunkte

×—wegfallenden unterirdische Hauptabwasserleitung - Regenwasser

5. **Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III-IV (siehe Teil A: Planzeichnung) ist die DIN 4109 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen“ (Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise: DIN 4109-1: 1989-11) in Wohn- und Aufenthaltsräumen nachweislich zu erfüllen.

6. **Baurecht auf Zeit** (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

(1) Innerhalb des Plangebietes des SO-Gebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

(2) Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages für das SO-Gebiet sind zulässig.

7. **Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

(1) **Fassaden:** Die Fassaden der Hauptkörper sind ausschließlich aus rotem bis rotbraunen Ziegelmauerwerk zulässig.

(2) **Nebengebäude:** Für Gebäudeseiten von Nebengebäude, die von der Straßenverkehrsfläche "Segeberger Straße" sichtbar sind, sind die gleichen Materialien zu verwenden, wie für die Hauptkörper.

(3) **Material der Dachhaut:** Bei flach und leicht geneigten Dächern bis einschließlich 22° Dachneigung sind Abdichtungsbahnen zulässig. Bei Dachneigungen größer 22° sind nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zulässig. Dabei dürfen die Dachpfannen nicht aus reflektierenden bzw. glänzenden Materialien bestehen.

(4) **Anzahl der Stellplätze:** Im Plangebiet sind mindestens 27 Stellplätze nachzuweisen.

#### Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenerverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (GVBl. Schl.-H. S. 770)

**Hinweise:** Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- Vorschriften u. ä.) können im Amt Itzstedt, Segeberger Straße 41, 23845 Itzstedt, eingesehen werden.

Verfasser:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
 Tel.: 04521 / 83 03 991  
 Fax.: 04521 / 83 03 993  
 Mail: stadt@planung-kompakt.de

### Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang im Bekanntmachungskasten am xx.xx.xxxx.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 27.06.2019 durchgeführt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 03.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.12.2019 bis zum 21.01.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am xx.xx.xxxx durch Aushang im Bekanntmachungskasten. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "[www.amt-itzstedt.de](http://www.amt-itzstedt.de) - Dienstleistungen - Bauen im Amtsbereich Itzstedt - Bauleitpläne" ins Internet gestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Itzstedt, Siegel (Bernhard Dwenger)  
 - Amtsvorsteher -

6. Mit Datum vom xx.xx.xxxx wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, xx.xx.xxxx Siegel (Sprick)  
 - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Itzstedt, Siegel (Bernhard Dwenger)  
 - Amtsvorsteher -

9. **Ausfertigung:** Die Bebauungsplansatzung der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

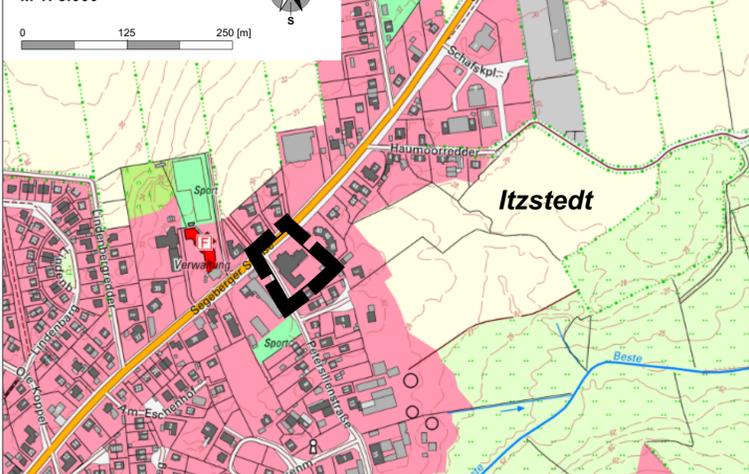
Itzstedt, Siegel (Helmut Thran)  
 - Bürgermeister -

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... durch Aushang im Bekanntmachungskasten ortsüblich bekanntgemacht 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Itzstedt, Siegel (Bernhard Dwenger)  
 - Amtsvorsteher -

### Übersichtsplan

M 1: 5.000



### Satzung der Gemeinde Itzstedt über die 2. vorhabenbezogene Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 12

für das Grundstück "Segeberger Straße 38" gelegen östlich der "Petersilienstraße" und südlich der "Segeberger Straße" (B 432)

Stand: 3. Dezember 2019

Verfahren: Verfahren nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

