

Dr. Johannes Frahm

Bahnhofstr. 46
24647 Wasbek
04321 / 66006

04.06.2011

An die Gemeinde Wasbek
verwaltet durch die Stadt Neumünster
zu Händen von Herrn Dünkmann
Postfach 2640

Σ 06
06 25

Gen. Wasbek

24531 Neumünster

Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 1
Erweiterung um ein Baufenster

Sehr geehrter Herr Dünkmann,

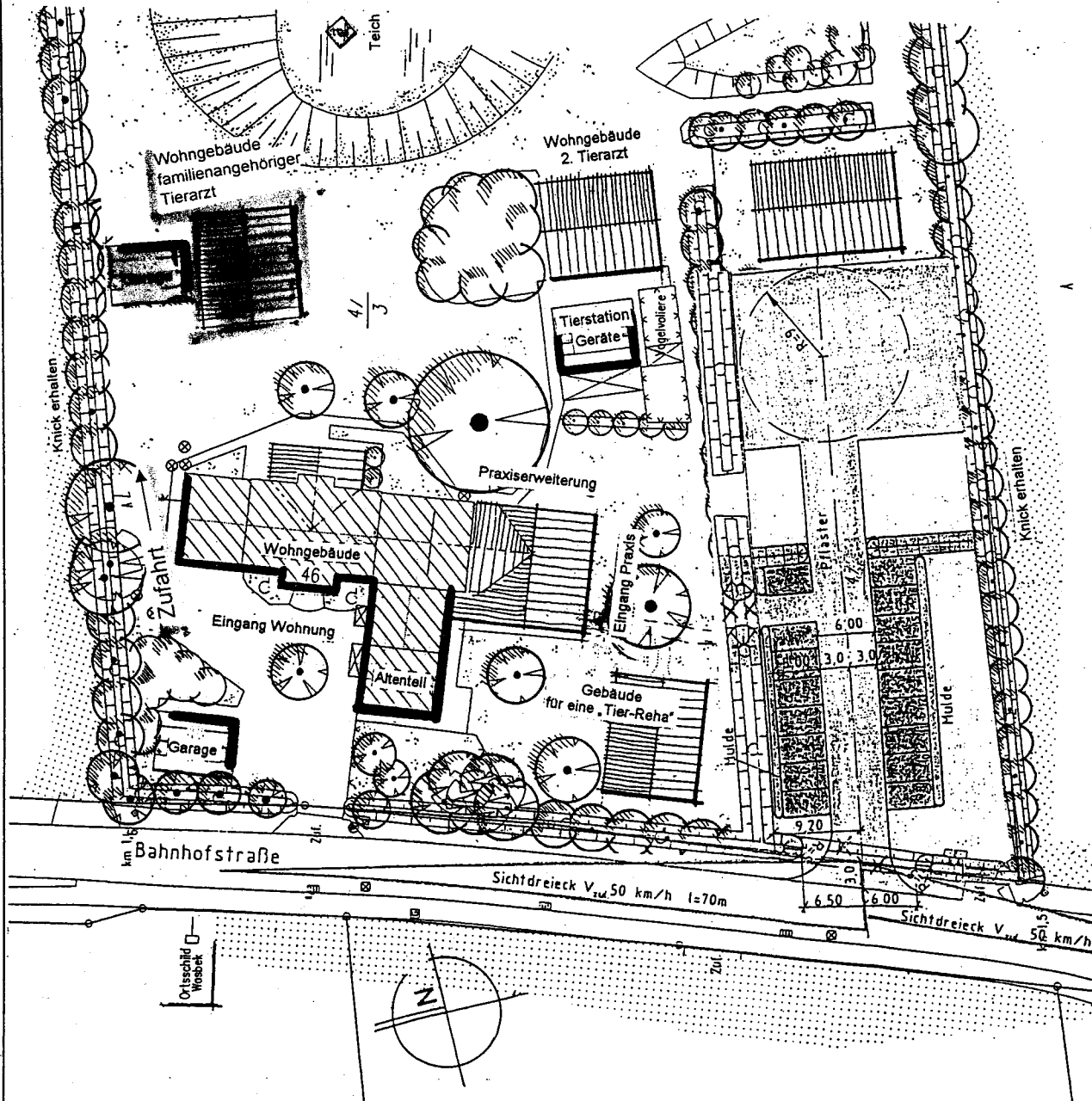
vielen Dank für Ihren Besuch zusammen mit Herrn Scharlibbe
am 17. Mai.

In der Anlage erhalten Sie meinen Antrag zur Behandlung in
der kommenden Gemeinderatssitzung.

Mit freundlichem Gruß

Dr. Joh. Frahm

Anlagen
Antragsschreiben
Vorhaben und Erschließungsplan 2002
Ausschnitt VEP 1, derzeit gültig
gewünschte Ergänzung, dargestellt im Erschließungsplan



Antragsteller
 Dr. Johannes Frahm
 Bahnhofstr. 46
 24647 Wasbek
 04321 / 66006

Planinhalt
 Änderungsantrag
 VEP Nr 1
 Erweiterung um ein Wohngebäude

Wasbek, den 04.06.2011

Datum	22.08.2001	Name	A. Pfeiffer
Gezeichnet			
Bearbeitet	August 2001		A. Pfeiffer
PLANKALT	Bestandsplan		
AUFTRAGGEBER	Herr Dr. Frahm Bahnhofstr. 46, 24647 Wasbek		
MAßSTAB	1 : 500		
PLAN NR.	010611		

T & P
 Grafik & Planung
 24647 Wasbek
 Telefon 04321 / 7720
 Telefax 04321 / 7726
 E-Mail: t.p@t.p-graphics.de
 Internet: www.t.p-graphics.de

SO_{1a}
Tierklinik
GR max.
720 m²
FH max.
9,50 m
(über Gelände-
oberkante)
SD / WD
DN 30° - 45°

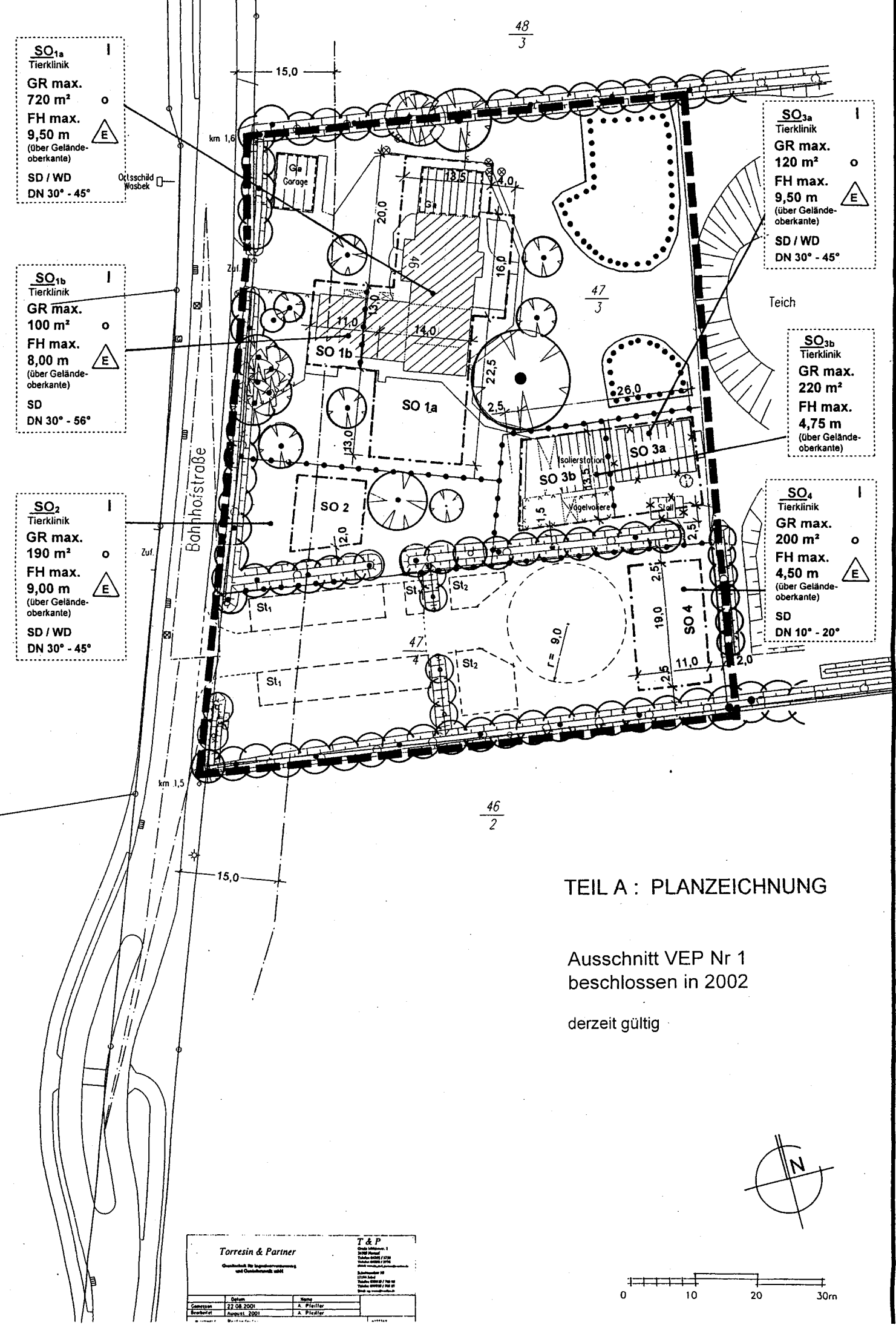
SO_{1b}
Tierklinik
GR max.
100 m²
FH max.
8,00 m
(über Gelände-
oberkante)
SD
DN 30° - 56°

SO₂
Tierklinik
GR max.
190 m²
FH max.
9,00 m
(über Gelände-
oberkante)
SD / WD
DN 30° - 45°

SO_{3a}
Tierklinik
GR max.
120 m²
FH max.
9,50 m
(über Gelände-
oberkante)
SD / WD
DN 30° - 45°

SO_{3b}
Tierklinik
GR max.
220 m²
FH max.
4,75 m
(über Gelände-
oberkante)

SO₄
Tierklinik
GR max.
200 m²
FH max.
4,50 m
(über Gelände-
oberkante)
SD
DN 10° - 20°

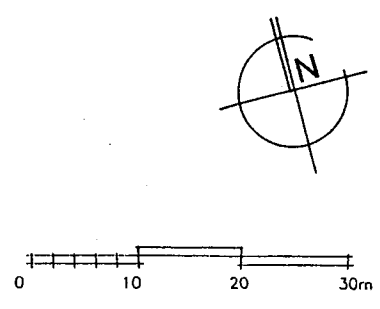


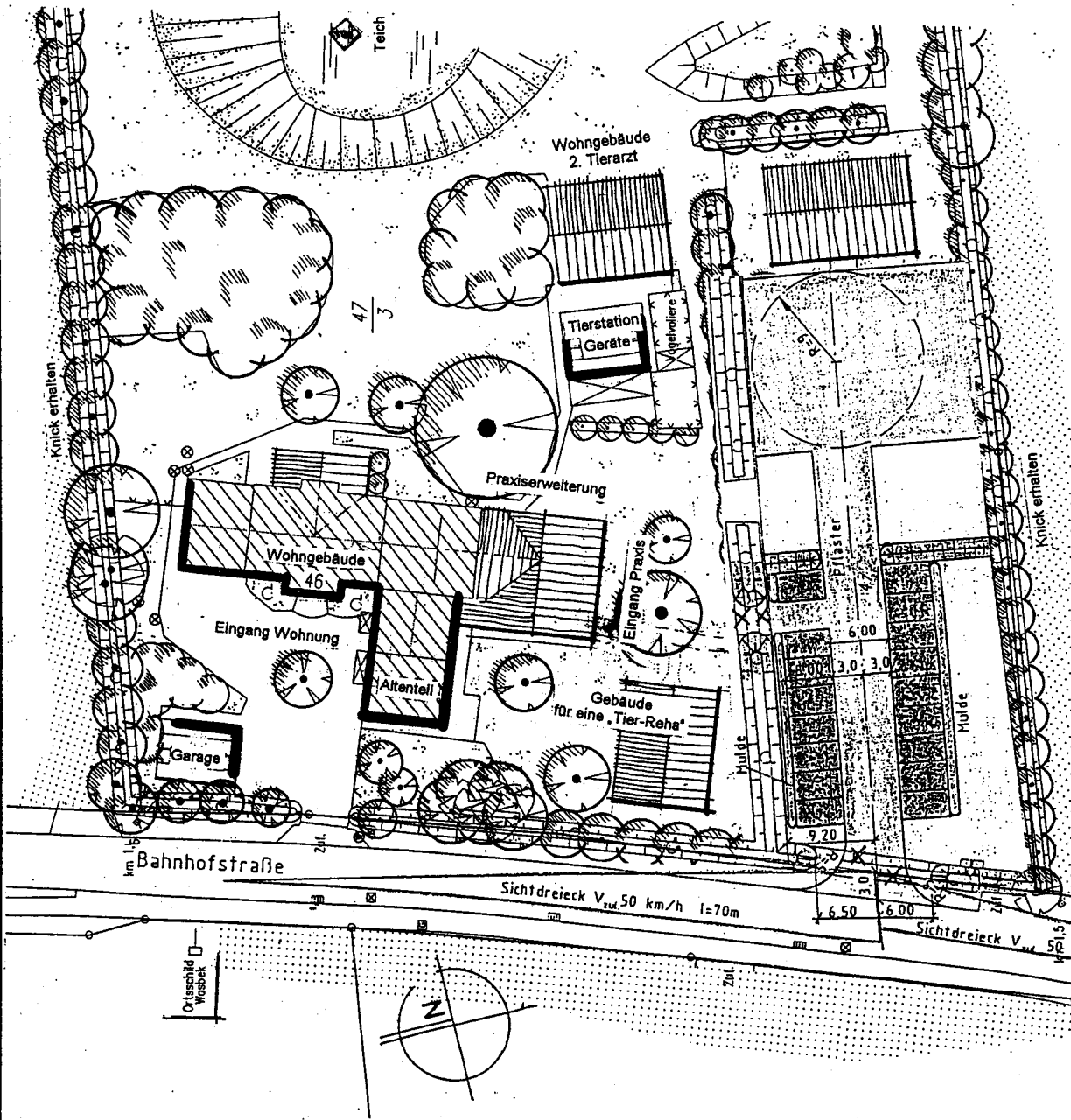
TEIL A : PLANZEICHNUNG

Ausschnitt VEP Nr 1
beschlossen in 2002

derzeit gültig

Torresin & Partner		T & P	
Charakteristik für Ingenieurbüros und Architekten (2001)		GmbH 12100 Berlin Tel: 030 2500 1000 Fax: 030 2500 1001 www.torresin.com	
Datum	27.08.2001	Maßstab	1:1000
Gezeichnet	A. Pfeiffer	Gezeichnet	A. Pfeiffer
Revisiert	A. Pfeiffer	Revisiert	A. Pfeiffer





PLANUNGSANLAß

Für die am nördlichen Rand der bebauten Ortslage der Gemeinde Wasbek im Außenbereich gelegene tierärztliche Praxis ist zur Sicherung des Gebäudebestandes, der heutigen und zukünftigen Nutzungen und zur (kurz- bis langfristigen) Erweiterung der Tierarztpraxis mittels der Bauleitplanung die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben zu regeln. Dies soll durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB'98 und einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich sichergestellt werden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, im Außenbereich die heute vorhandene Nutzung im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung mit den zukünftigen Nutzungsansprüchen in Einklang mit dem Außenbereich und den anstehenden Nutzungen zu bringen. Dem Belang des Naturschutzes wird durch eine landschaftsplanerische Begleitende Rechnung getragen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGSERFORDERNISSE

Planungsrechtliche Festsetzungen werden für das Satzungsgebiet (Flst. 37/3 teilweise + 47/4) wie folgt erforderlich:

- Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit einem Nutzungskatalog entsprechend den dargestellten vorhandenen und geplanten Nutzungen; darüber hinausgehende Nutzungen sind damit ausgeschlossen
- Für vorhandene und geplante Gebäude jeweils ein Vollgeschoss in offener Bauweise mit ausbaufähigem Dachgeschoss gem. LBO zulässig
- Festsetzung von jeweils gebäudebezogenen maximalen Grundflächen zuzüglich einer Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten entsprechend den zeichnerischen Darstellungen
- Anlage einer zentralen Stellplatzanlage im Süden des Satzungsgebietes für den allgemeinen Besucherverkehr und für Angestellte; Anlieferungsverkehr und privater Verkehr wie bisher am Wohngebäude
- Beschränkung der Wohnungen auf die dargestellte Nutzungsart
- Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes auf dem Flst. 47/3 im Bereich der Schulstraße in Form von biotopgestaltenden Maßnahmen und Erweiterung des vorhandenen Teiches gem. landschaftsplanerischer Begleitende und Eintragung einer Grunddienstbarkeit für den Naturschutz
- Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand nur soweit es für den Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich ist

ERSCHLIESSUNG

Die vorhandene Grundstückszufahrt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, jedoch innerhalb der geschlossenen Ortschaft bleibt erhalten. Zusätzlich erfolgt die Anbindung der Stellplatzanlage an der heute vorhandenen landwirtschaftlichen Zufahrt direkt hinter der Fahrbahnverschwenkung. Die Zufahrt ist an die Fahrbahnverschwenkung anzupassen und für den Baustellenverkehr ausreichend zu dimensionieren und herzustellen.

Die geplanten Gebäudeerweiterungen und Neubauten werden an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen. Das Regenwasser, sofern es nicht am Ort des Niederschlags versickert, wird dem Teich zugeführt. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Bauanträge nachgewiesen.

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Im Durchführungsvertrag ist u.a. die externe Ausgleichsfläche und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gem. landschaftsplanerischer Begleitende zu regeln. Daneben kann auch die Anzahl der Stellplätze für die jeweiligen Baumaßnahmen und der Zeitpunkt zur Herstellung der Stellplatzanlage geregelt werden.

Stand: 25.09.2001, ergänzt, 23.3.2002

**GEMEINDE WASBEK
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN (VEP) NR. 1
„Tierklinik Bahnhofstraße“**

Vorhaben- und Erschließungsplan

BÜRO FÜR INTEGRIERTE
STADTPLANUNG · SCHARLIBBE

BIS · S

Hauptstraße 2b
Telefon: 04873 / 97 248

24613 Aukrug
Fax: 04873 / 97 100

Datum	22.08.2001	Home	A. Pfeiffer
Gezeichnet	August 2001	Bezeichnet	A. Pfeiffer
PLANNUMMER	Bestandsgen	MAßSTAB	1 : 500
ALFRADECKER · Herr Dr. Frohm	Bahnhofstr. 46, 24647 Wasbek	PLAN NR.	010611

T & P
 Große Mittelstraße 1
 24109 Barmstedt
 Telefon 04103 / 7700
 Telefax 04103 / 7710
 E-Mail: t.p@t.p-architects.de