

**SATZUNG DER  
GEMEINDE WASBEK  
- KREIS RENDSBURG - ECKERNFÖRDE -  
ÜBER DIE  
1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLANES (VEP) NR. 1  
„TIERKLINIK BAHNHOFSTRASSE“**

FÜR DAS GEBIET:  
BAHNHOFSTRASSE HAUS-NR. 46 AM NÖRDLICHEN ORTSRAND

ÜBERSICHTSPLAN

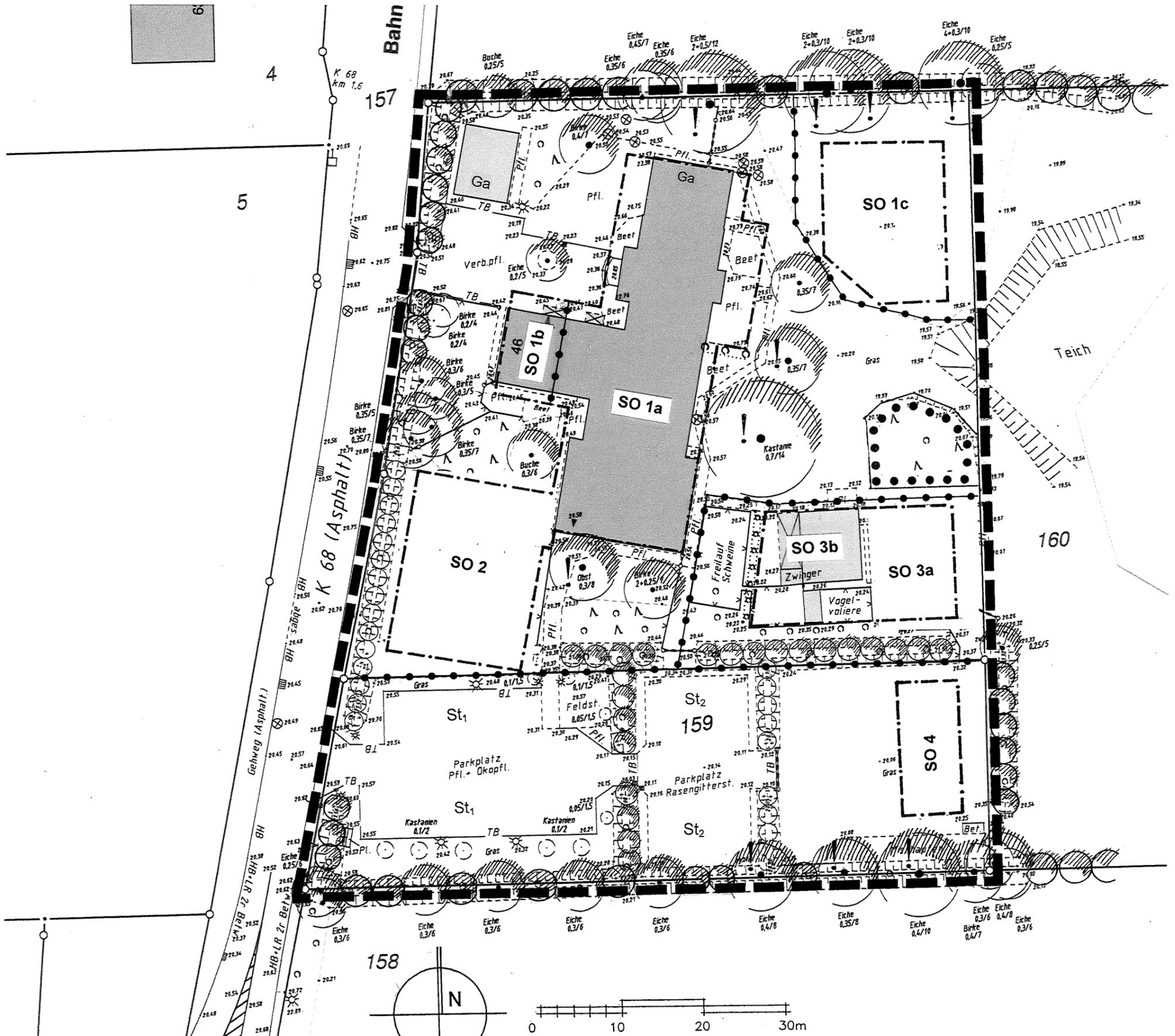
o. M.



**- ENTWURF -**

Beratungs- und Verfahrensstand : Bau- und Planungsausschuss vom 28.02.2012 Gemeindevertretung vom 21.03.2012 Planungsanzeige / Behörden- und Trägerbeteiligung / Benachrichtigung Nachbargemeinden / Öffentliche Auslegung	Planverfasser: <b>BIS-SCHARLIBBE</b> 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 500 (im Original)	Planungsstand vom 17.02.2012 (Plan Nr. 1.0)
---	---	--------------------------------------	---

# SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES (VEP) NR. 1 „TIERKLINIK BAHNHOFSTRASSE“



7/1

**- ENTWURF -**

**SO1a** I  
Tierklinik  
GR max.  
720 m<sup>2</sup> a  
FH max.  
9,50 m  $\triangle$ E  
(über Oberkante  
angrenzender  
Betriebsflächen  
SD / WD  
DN 30° - 45°

**SO1b** I  
Tierklinik  
GR max.  
100 m<sup>2</sup> o  
FH max.  
8,00 m  $\triangle$ E  
(über Oberkante  
angrenzender  
Betriebsflächen  
SD  
DN 30° - 56°

**SO2** I  
Tierklinik  
GR max.  
390 m<sup>2</sup> a  
FH max.  
10,00 m  
(über Oberkante  
angrenzender  
Betriebsflächen  
SD  
DN 30° - 45°

**SO3a** I  
Tierklinik  
GR max.  
120 m<sup>2</sup> o  
FH max.  
9,50 m  $\triangle$ E  
(über Oberkante  
angrenzender  
Betriebsflächen  
SD / WD  
DN 30° - 45°

**SO3c** I  
Tierklinik  
GR max.  
120 m<sup>2</sup> o  
FH max.  
9,00 m  $\triangle$ E  
(über Oberkante  
angrenzender  
Betriebsflächen  
SD / WD  
DN 30° - 45°

**SO3b** I  
Tierklinik  
GR max.  
220 m<sup>2</sup>  
FH max.  
4,75 m  
(über Oberkante  
angrenzender  
Betriebsflächen

**SO4** I  
Tierklinik  
GR max.  
120 m<sup>2</sup> o  
FH max.  
4,50 m  
(über Oberkante  
angrenzender  
Betriebsflächen  
SD  
DN 10° - 20°

Beratungs- und Verfahrensstand : Bau- und Planungsausschuss vom 28.02.2012 Gemeindevertretung vom 21.03.2012 Planungsanzeige / Behörden- und Trägerbeteiligung / Benachrichtigung Nachbargemeinden / Öffentliche Auslegung	Planverfasser: <b>BIS-SCHARLIBBE</b> 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 500 (im Original)	Planungsstand vom 17.02.2012 (Plan Nr. 1.0)
---	---	--------------------------------------	---

# ZEICHENERKLÄRUNG

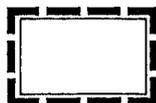
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

## Plan- zeichen

## Erläuterung

## Rechtsgrundlage

### I. FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung 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)

§ 11 Abs. 2 BauNVO

z. B.  
**GR max.**  
**720 m<sup>2</sup>**

Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

z. B.  
**FH max.**  
**9,50 m**

Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe s. Nutzungsschablone - Teil A)

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

### Bauweise / Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a

Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text)

§ 22 Abs. 4 BauNVO

o

Offene Bauweise

§ 22 Abs. 1 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO



Nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 Abs. 2 BauNVO



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

§ 16 Abs. 5 BauNVO

**SD / WD**

Satteldach / Walmdach

§ 9 Abs. 4 BauGB  
i. V. m. § 84 LBO

z. B.  
**DN**  
**30° - 45°**

Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß

§ 9 Abs. 4 BauGB  
i. V. m. § 84 LBO

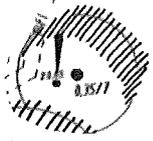
## Grünordnung

§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB



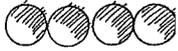
Bäume zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



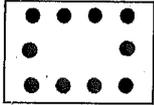
das Orts- und Landschaftsbild prägende Einzelbäume zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

## Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

St<sub>1</sub>/ St<sub>2</sub>

Stellplätze und Besucherstellplatzanlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ga

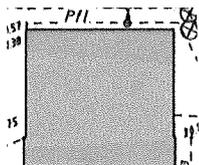
Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

z. B.  
SO<sub>1</sub>

Bezeichnung der Teilgebiete

## II. Darstellungen ohne Normcharakter



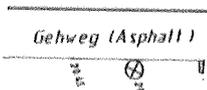
Vorhandene bauliche Anlagen

160

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Fahrbahn / Gehweg

## III. Nachrichtliche Übernahmen



Knick

§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG



15,0 m anbaufreie Strecke an der K 68

§ 29 StrWG i. V. m.  
§ 9 Abs. 6 BauGB

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)

# TEIL B : TEXT

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Nutzungskatalog des Sonstige Sondergebietes (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

*(überwiegend unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 übernommen und teilweise ergänzt)*

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebieten mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Tierklinik“, Teilgebiete SO<sub>1a</sub> bis SO<sub>4</sub>, sind folgende Nutzungen zulässig:

- Tierärztliche Praxis einschließlich vorhandenem Wohngebäude für den Betriebsinhaber mit Nebenanlagen, SO<sub>1a</sub>
- Wohngebäude als ursprüngliches Altenteil für die Familie des Betriebsinhabers, SO<sub>1b</sub>
- Wohngebäude als Altenteil für den dann ehemaligen Betriebsinhaber, SO<sub>1c</sub>
- Erweiterungs- und Anbau an das Hauptgebäude der tierärztlichen Praxis, SO<sub>2</sub>
- Wohngebäude für den 2. Tierarzt in räumlich funktionaler Beziehung zur Tierstation, SO<sub>3a</sub>
- Bauliche Anlagen und Nebenanlagen für eine Tierstation mit Geräteraum, Vogelvolieren, Stall und Lagerflächen, SO<sub>3b</sub>
- Mehrzweckhalle für Fahrzeuge, Futter, Einstreu und betriebsbedingte Materialien und Geräte, SO<sub>4</sub>

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

*(unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 übernommen und klarstellend ergänzt)*

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Tierklinik“ sind bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in den hierfür nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen (Ga, St<sub>1</sub> und St<sub>2</sub>) sowie im Eingangsbereich des Teilgebietes SO<sub>1a</sub> zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

*(überwiegend unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 übernommen und ergänzt)*

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) darf nur in den Teilgebieten SO<sub>1a</sub>, bis SO<sub>1c</sub> und SO<sub>3a</sub> ausschließlich nur für Terrassen mit Stützmauern als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Teilgebiet um bis zu maximal 30 m<sup>2</sup> überschritten werden.

#### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung**

##### **(§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

*(überwiegend unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 übernommen und ergänzt)*

- 4.1 Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung der an der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Knicks ist auf den privaten Grundstücksflächen jeweils ein 2,00 m breiter Saumstreifen bezogen auf den Wallfuß entlang der Knicks von jeglicher Bebauung und Nutzung (Knickfreihaltezone) freizuhalten und gegenüber der angrenzenden baulichen Nutzung (Garten- und Freiflächen) zu schützen.
- 4.2 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind bauliche und sonstige Maßnahmen so durchzuführen, dass nachhaltige Schädigungen ausgeschlossen werden können.

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

*(neu aufgenommen)*

Mit der festgesetzten abweichenden Bauweise > a < sind innerhalb des Teilgebietes SO 1<sub>a</sub> und SO<sub>2</sub> als Gesamtheit Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Baukörperlängen über 50 m zulässig.

### **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)**

#### **1. Begrünung der Grundstücke**

*(unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 übernommen)*

Auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens 4 Laubbäume mit einer Pflanzgröße von mindestens 16 - 18 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen. Bei Pflanzung von Obstbäumen dürfen abweichend von den zuvor genannten Qualitäten auch Gehölze der Pflanzgröße mindestens 10 - 12 cm Stammumfang als 2 x verpflanzte Hochstämme gepflanzt werden. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baumstandorte sind hierbei zu berücksichtigen.

#### **2. Befestigte Flächen**

*(unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 übernommen und lediglich klarstellend angepasst)*

Auf den privaten Grundstücksflächen 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.

### **III. HINWEISE**

*(neu aufgenommen)*

#### **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 28.02. ausgeführt werden.

#### **Kompensation:**

Der sich aus der Satzung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 ergebene Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich zusätzlich ermöglichten Eingriff in vorhandene Knickabschnitte wird außerhalb des Plangeltungsbereiches auf dem Flurstück 160 der Flur 6 in der Gemarkung Wasbek durch eine 50 m Knickneuanlage ausgeglichen.