

PLANZEICHNUNG - TEIL A - M. 1 : 1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

Gemarkung Lägerdorf, Flur 3



SO Pflege- und Seniorenheim	
a	GRZ 0,7
FH 17,50 m über NHN	

Kartengrundlage:
Geobasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)
Höhen übernommen aus Lageplan von
Dipl.-Ing. Ulf Jankke
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

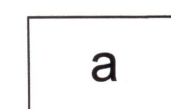


Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)

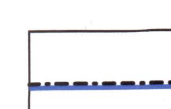


Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN)
als Höchstmaß

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



Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

15. Sonstige Planzeichen



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



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

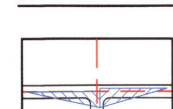
ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

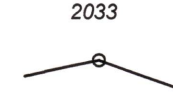
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN)



Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN)

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

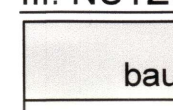


Sichtdreieck nach Richtlinie RAST 06, Ziffer 6.3.9.3
(Gelb hinterlegte, schraffierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)

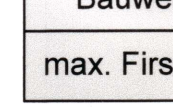
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen als
Hauptgebäude / Nebengebäude



Künftig entfallende bauliche Anlagen



30 m Abstandsgrenze zum Wald

III. NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
max. Firsthöhe	

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 6 und 11 Abs. 3 BauNVO)

Das gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Pflege- und Seniorenheim dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Pflege- und Seniorenheimes für ältere und pflegebedürftige Menschen.

a) Zulässig sind:

- Räume zur Unterbringung und Versorgung der Bewohner;
- Räume für gesundheitliche, kulturelle, kirchliche und sportliche Zwecke, die im Zusammenhang mit der Einrichtung stehen;
- Gemeinschafts-, Seminar- und Aufenthaltsräume;
- Räume für ergänzende Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Einrichtung stehen;
- Gastronomie;
- Die der Versorgung der Bewohner dienende Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 50 m²;
- Büro- und Verwaltungsräume;
- Maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
- Stellplätze für den durch die Nutzung hervorgerufenen Bedarf.

b) Das allgemeine Wohnen ist im Plangebiet unzulässig.

02. Bedingende Zulässigkeitsvoraussetzung
(§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen.

03. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

04. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 1 BauNVO)

a) Bezugshöhe für die Bemessung zulässiger baulicher Firsthöhen im Plangebiet ist das Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016).

b) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

05. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

06. Sichtflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Bäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

07. Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 (1) Satz 3 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

08. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Im Plangebiet sind insgesamt drei standortgerechte, heimische Laubbäume neu anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (Empfohlene Baumarten und Pflanzqualitäten: siehe Begründung Kap. 3.2).

B. Hinweise

01. Bodenkennlinie

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DschG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben 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. Archaische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz, anzuzeigen.

03. Umgebungsschutzbereich um das Kulturdenkmal 'Lutherkirche mit Ausstattung'

Das Plangebiet befindet sich in der Umgebung des in die Denkmalliste des Landes SH eingetragenen Kulturdenkmals 'Lutherkirche mit Ausstattung' in der Stifstraße 21. Die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals ist gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz SH durch die Untere Denkmalschutzbehörde zu genehmigen, wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

04. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beräumung des Baufeldes sowie die Beseitigung von Gehäusen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

05. Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

10. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 durch die Gemeindevertretung sowie 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 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 04.02.2021 bis 12.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht 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, die Eingridungsansprüche 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 12.02.2021 in Kraft getreten.

Breitenburg, den 15. Feb. 2021
Bürgermeister

SATZUNG

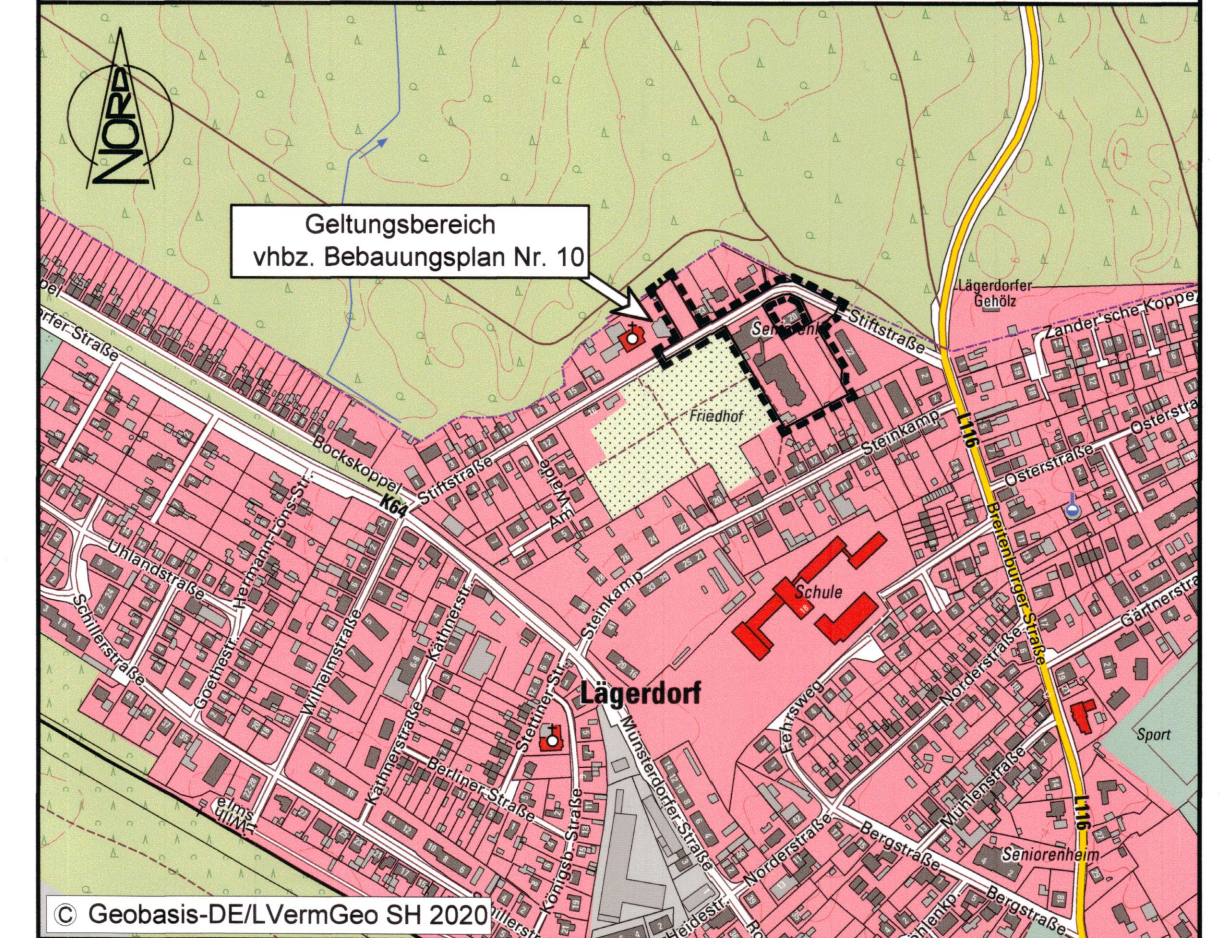
DER GEMEINDE LÄGERDORF KREIS STEINBURG



ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 'Pflege- und Seniorenheim'

für das Gebiet südlich 'Stifstraße', westlich 'Breitenburger Straße' (L 116), nördlich der Bebauung 'Steinkamp' und östlich Friedhof sowie nördlich 'Stifstraße', östlich Kirche, südlich des Waldes und westlich der Bebauung 'Stifstraße 23'

ÜBERSICHTSKARTE



Büro für Bauleitplanung
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplanung-bornhoeved.de

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Lägerdorf vom 21.12.2020 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 06.07.2020 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.06.2020 bis 15.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.09.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.11.2020 bis 16.12.2020 während folgender Zeiten, Montag bis Donnerstag von 8.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr und Freitag von 8.00 - 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29.10.2020 bis 17.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-breitenburg.de/startseite/herzlich-willkommen/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/ zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

05. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Breitenburg, den 28. Jan. 2021
Bürgermeister

06. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 13.01.2021, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Segeberg, den 26.01.21
öffentl. best. Verm. - Ing.

07. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.12.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

08. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.12.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Breitenburg, den 28. Jan. 2021
Bürgermeister

09. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Breitenburg, den 28. Jan. 2021
Bürgermeister