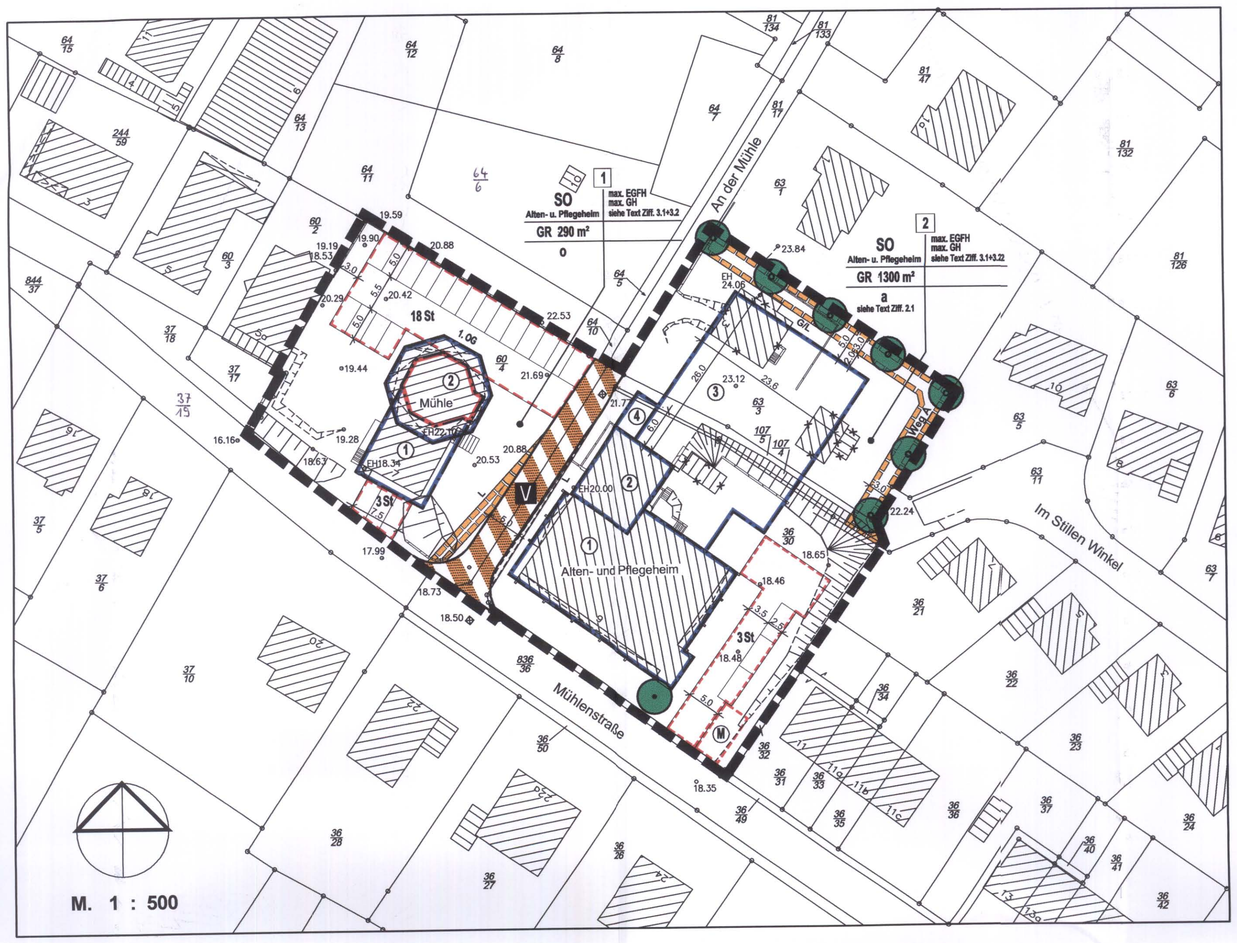
SATZUNG DER GEMEINDE LABOE, KREIS PLÖN, ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 FÜR DAS GEBIET "ERWEITERUNG ALTENPFLEGEHEIM, MÜHLENSTRAßE 7-9"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) und nach § 92 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 47), jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Laboe vom 26. Juni 2007 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.37 für das Gebiet "Erweiterung Altenpflegeheim, Mühlenstraße 7-9", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BauGB
SO Alten- u. Pflegeheim	SONSTIGES SONDERGEBIET ZWECKBESTIMMUNG: ALTEN- UND PFLEGEHEIM	§ 11 BauNVO
GR 290 m²	MAXIMALE GRÖßE DER GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 16+17 BauNVO
max. EGFH	MAXIMALE HÖHE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN ÜBER NN (NORMAL NULL)	§ 16+18 BauNVO
max. GH	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE ÜBER NN (NORMAL NULL)	§ 16+18 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	BAULINIE	§ 23 BauNVO
1. OG	AUSKRAGUNG MIT GESCHOSSLAGE DER ÜBERBAUUNG	§ 23 BauNVO
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
3 St	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
M	MÜLLSAMMELSTANDORT	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
G/L	MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
L	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTENDER VER- UND ENTSORGUNSTRÄGER	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
L	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTENDER VER- UND ENTSORGUNSTRÄGER	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDES GEBÄUDE	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
36/30	FLURSTÜCKSNUMMER	
	BÖSCHUNG	
°18.46	HÖHENPUNKT	
3.5	MAßANGABE IN METERN	
1	NUMMER DES TEILGEBIETS	
1	BEZEICHNUNG DES BAUFENSTERS (GEBÄUDETEIL)	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 21. Oktober 2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 29. Juni 2004 bis einschließlich 13. Julii 2004 erfolgt.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 14. Juli 2004 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 29. Juni 2004 bis einschließlich 13. Juli 2004 erfolgt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 mit Schreiben vom 13. Juli 2006 und gemäß § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 07. Februar 2007 und 09. Mai 2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am 23. Januar 2007 und 08. Mai 2007 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08. Februar 2007 bis einschließlich 08. März 2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

   Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 24. Januar 2007 bis einschließlich 08. Februar 2007 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

   Laboe, den 19.05.2008 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand am 08. Jan. 2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Kiel, den 21. Jan. 2008 — Siegelabdruck — Öffentl. best. Verm.-Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26. Juni 2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26. Juni 2007 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.

   Laboe, den 19.05.2005 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

9. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Daher haben der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 24. Mai 2007 bis einschließlich 07. Juni 2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.

   Die erneute, zweite öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 09. Mai 2007 bis einschließlich 23. Mai 2007 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

    Laboe, den 19.05.2005 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind in der Zeit vom 28.05.08 bis einschließlich 06.06.08 durch Aushang 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, Entschädigungsansprüche 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 09.06.08 in Kraft getreten.

    Laboe, den 10.06.2008 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB

1.1 Die Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung –Alten- und Pflegeheim– dienen zu Zwecken der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb eines Alten- und Pflegeheimes. Zulässig sind

a) ein Altenwohn- und Pflegeheim mit den zugeordneten Versorgungseinrichtungen,
b) Räume für Heil- und Pflegeberufe sowie weitere der Hauptnutzung dienende Nutzungen,
c) Räume für die Verwaltung und Unterhaltung des Altenwohn- und Pflegeheimes und
d) Räume und Wohnungen für Betriebsangehörige und Aufsichtspersonal.

1.2 In dem Teilgebiet 1 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 1.100 m² überschritten werden.

1.3 In dem Teilgebiet 2 ist bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs.4 BauNVO die festgesetzte maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen maßgebend.

2) Bauweise
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO

2.1 Für das Teilgebiet 2 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Fläche dürfen Gebäude auch mit Längen über 50,00 m errichtet werden.

3) Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO

3.1 Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude bzw. Gebäudeteile wird als absoluter Wert über NN (Normal Null) wie folgt festgesetzt:

a) im Teilgebiet 1
   - für den Gebäudeteil 1 auf +19,00 m über NN und
   - für den Gebäudeteil 2 auf +22,50 m über NN.

b) im Teilgebiet 2
   - für die Gebäudeteile 1 und 2 auf +20,25 m über NN und
   - für den Gebäudeteil 3 und 4 auf +23,25 m über NN.

3.2 Die maximal zulässige Höhe der Gebäude bzw. Gebäudeteile wird als absoluter Wert über NN (Normal Null) wie folgt festgesetzt:

a) im Teilgebiet 1
   - für den Gebäudeteil 1 auf +25,50 m über NN und
   - für den Gebäudeteil 2 auf +30,50 m über NN.

   Von der festgesetzten Gebäudehöhe des Gebäudeteiles 2 darf abgewichen werden zugunsten der Wiedererrichtung des historischen Mühlenbaukörpers in seiner ursprünglichen Gestalt bei Zerstörung durch Feuer oder höhere Gewalt.

b) im Teilgebiet 2
   - für den Gebäudeteil 1 auf +30,00 m über NN,
   - für den Gebäudeteil 2 auf +32,00 m über NN,
   - für den Gebäudeteil 3 auf +32,75 m über NN,
   - für den Gebäudeteil 4 auf +26,75 m über NN.

   Der festgesetzte Wert für die maximale Gebäudehöhe für den Gebäudeteil 3 darf bei der Errichtung von untergeordneten Bauteilen oder Dachaufbauten bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von +33,75 m über NN erhöht werden.

4) Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
§ 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO

4.1 Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

5) Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 (1) 15, § 9 (1) 25 a + b BauGB

5.1 Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte und heimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Bei ihrem Abgang sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen.

5.2 Im Teilgebiet 2 sind die nicht horizontal durch Fenster gegliederten Abschnitte der Fassaden ab einer Breite von 3,00 m mit Rankpflanzen zu bepflanzen. Hierbei ist je lfd. Meter mindestens eine Pflanze zu setzen.

5.3 Entlang der südöstlichen Grenze des festgesetzten Fußweges im Teilgebiet 2 zum Nachbargrundstück (Flurstück 63/5) ist eine Heckenpflanzung aus Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5.4 Die vorhandene Gehölzpflanzung entlang der südöstlichen Grenze des Teilgebietes 2 ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist die Bepflanzung durch Anpflanzungen aus Laubgehölzen zu ergänzen.

5.5 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind als Hochstammlaubbäume mit mindestens 14 bis 16 cm Stammumfang anzupflanzen, gemessen in 1,,00 m Höhe über dem Erdboden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO

6) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 92 (1) 1 LBO

6.1 In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig in einer in einem hellen Farbton überstrichenen Putzfläche, die einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss.

Hiervon ausgenommen ist der Mühlenbaukörper im Teilgebiet 1 oberhalb des Erdgeschosses.

6.2 In allen Teilgebieten ist für Teilflächen der Fassaden je Fassadenseite bis maximal 35% der Gesamtfläche der jeweiligen Fassadenseite auch die Gestaltung mit einer Holzverkleidung zulässig. Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.

6.3 In allen Teilgebieten hat die Gestaltung der Fassaden von Nebenanlagen in Material und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudes zu entsprechen. Zulässig ist auch die Gestaltung mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern.

6.4 Das oberste Geschoss des Gebäudeteiles 1 in dem Teilgebiet 2 ist zu den nordwestlichen, südwestlichen und südöstlichen von der Mühlenstraße aus sichtbaren Fassadenseiten mitt einem geneigten Dach auszubilden.

Die Dachneigung darf bis zu 70° betragen. Die geneigten Dachflächern sind in den Farbtönen Rot, Rotbraun oder Anthrazit einzudecken. Dachgauben und Dachaufbauten sind nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 60% der jeweiligen Gebäudelänge und einer Einzellänge von maximal 4,00 m zulässig. Ihre Eindeckung hat in der Art des Hauptdaches zu erfolgen.

6.5 Die obersten Geschosse der Gebäudeteile 2 und 3 in dem Teilgebiet 2 sind als Staffelgeschosse im Sinne der Landesbauordnung auszubilden.

6.6 In allen Teilgebieten ist für die Gestaltung der Außenfassaden und Dächer die Verwendung von Wärmeschutzglas sowie Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.

Hiervon ausgenommen ist der Mühlenbaukörper oberhalb des zweiten Vollgeschosses.

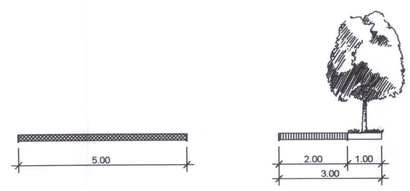
7) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen
§ 92 (1) 3 LBO

7.1 Im gesamten Plangebiet sind die privaten Wege- und Platzflächen sowie die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Stellplätzen entweder als Rasenflächen mit Fahrstreifen, durchlässiger Grandfläche oder Gittersteinen bzw. Klein- bis Mittelpflaster mit großem Fugenanteil herzustellen.

7.2 Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind im gesamten Plangebiet die Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden oder Einfriedungen zulässig.

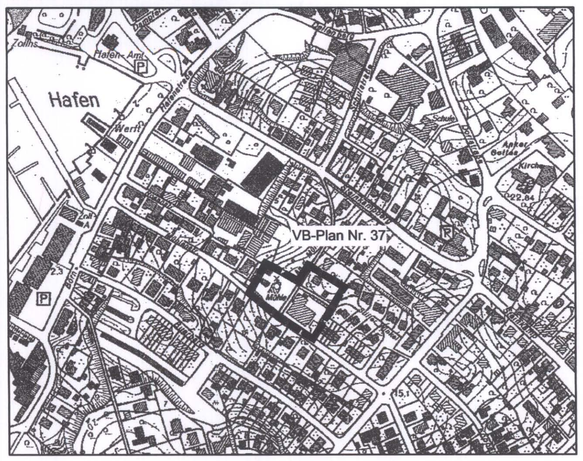
Die Standorte für Müllbehälter sind mit einem Sichtschutz zu umgeben. Zulässig ist auch die Umpflanzung mit einer Laubholzhecke. Die Höhe der Einfassungen bzw. Umpflanzungen muss mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.

STRAßENPROFILE M. 1 : 100



An der Mühle — Weg A

ÜBERSICHTSPLAN



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 37 DER GEMEINDE LABOE

JÄNICKE + BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 KIEL
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199