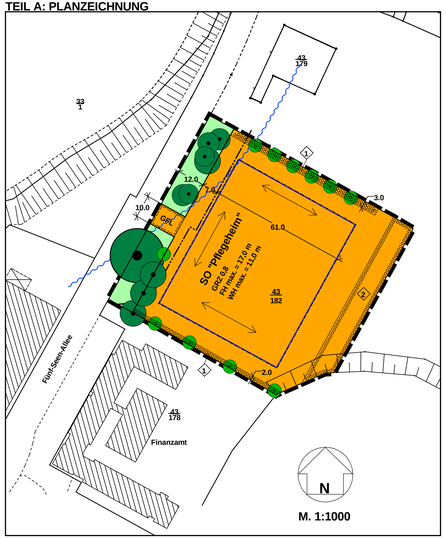
SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 55 DER STADT PLÖN

FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN DER FÜNF-SEEN-ALLEE UND EINER CA. 110 M ÖSTLICH PARALLEL DAZU VERLAUFENDEN LINIE SOWIE ZWISCHEN DER NÖRDLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE DES FINANZAMTES UND EINER CA. 100 M NÖRDLICH PARALLEL DAZU VERLAUFENDEN LINIE

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO

SO — **Sonstige Sondergebiete** § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: "Pflegeheim"

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO

GRZ 0,6 — **Grundflächenzahl als Höchstmaß**
FH max. = 10,0 m — **Maximale Firsthöhe in Metern**
WH max. = 10,0 m — **Maximale Wandhöhe in Metern**

Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Zweckbestimmung:
1 — **Heckenanpflanzung, s. textl. Festsetzung Nr. 4.1**
2 — **Eingrünung der Grundstücksgrenze, s. textl. Festsetzung Nr. 4.2**
Baum anzupflanzen
Baum zu erhalten

Sonstige Planzeichen

GFL — **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Anliegers**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55
§ 9 Abs. 7 BauGB
Bauliche Hauptausrichtung/Firstrichtung
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO

Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 6 BauGB

Waldschutzstreifen - 30 m-
§ 32 LWaldG
Gewässerschutzstreifen - 50 m-
§ 11 LNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude
51/2 — **Flurstücksbezeichnung**
vorhandene Flurstücksgrenze
Böschung
6,0 — **Bemassung in Metern**

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Pflegeheim" — § 11 BauNVO

Im sonstigen Sondergebiet „Pflegeheim" ist die Errichtung eines Altenpflege- und Betreuungsheimes zulässig.

Innerhalb des Altenpflege- und Betreuungsheimes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Pflegestationen
- Pflegezimmer mit max. 160 Pflegeplätzen
- Speiseraum
- Verwaltungsräume
- Großküche
- Kühl- und Lagerräume
- Praxisräume für Ärzte und freie Berufe des Gesundheits- und Pflegewesens
- Beratungsstellen von Krankenkassen und Gesundheitsorganisationen
- Eine ausschließlich der Versorgung der Heimbewohner dienenden Einzelhandelsfläche von max. 50 m²
- Wohnungen für das Pflegepersonal
- Apotheken und Läden des medizinischen Bedarfs
- Kirchliche Einrichtungen
- Bistro.

1.2 Garagen und Stellplätze — § 12 BauNVO

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist unzulässig.

Die Errichtung von Stellplätzen ist sowohl innerhalb wie auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

2.1 Ermittlung der Grundfläche — § 19 BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie sonstige Zufahrten und Funktionsflächen mitzurechnen.

2.2 Höhenbezugsebene — § 18 BauNVO

Die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der fertig gestellten „Fünf-Seen-Allee".

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1 Nisthilfen

Im festgesetzten „Sonstigem Sondergebiet" ist an der Ostseite des neu zu errichteten Gebäudes ein Dachüberstand von mind. 30 cm oder ersatzweise eine entsprechende bauliche Vorrichtung als vorgetäuschter Dachüberstand von mind. 30 cm als Möglichkeit zur Kolonieübildung für Mehlschwalben zu schaffen.
Darüber hinaus sind an der Ostseite des neu zu errichteten Gebäudes Nisthilfen (z.B. Niststeine) für Gebäude brütende Vögel anzubringen bzw. einzubauen.

4. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

4.1 Heckenpflanzungen

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Heckenanpflanzung" sind mit Sträuchern sowie Laubbäumen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, dafür sind standortheimische Arten zu verwenden, siehe auch Artenliste des grünordnerischen Fachbeitrags. Der Strauch / Gehölzstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze ist dabei mit einer Mindesthöhe von 1,80 m (Höhenbezugsebene siehe Pkt. 2.2) sowie einer durchschnittlichen Breite von 3,0 m herzustellen.

4.2 Eingrünung der Grundstücksgrenze

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung der Grundstücksgrenze" ist mit 8 standortgerechten, heimischen Bäumen und an der südöstlichen Grundstücksgrenze mit Sträuchern entsprechend der Artenliste des grünordnerischen Fachbeitrags zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Bäume auf Stellplätzen

Je 6 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 6 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen. Die anzupflanzenden Bäume in der Festsetzung 3.1 können dabei angerechnet werden.

4.4 Erhalt von Bäumen

Die vorhandenen und zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor schädigenden Einflüssen dauerhaft zu bewahren. Abgehende Bäume sind durch großkronige heimische Laubbäume, z.B.: Hainbuche, Bergahorn, Rotbuche, Winter- oder Sommerlinde, Stieleiche zeitnah zu ersetzen. Die Bäume sind in mind. 6 m² große offene Pflanzflächen zu setzen.

5. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO

5.1 Fassaden

Die Fassaden sind aus rötlich bis rötlich braunem Verblendmauerwerk und beigen Putzoberflächen zu erstellen.

5.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung erfolgt durch anthrazitfarbene Dachsteine / Dachziegel.

5.3 Verglasung

Verglasungen aus dunklen, farbig getönten oder verspiegelten Gläsern sind unzulässig. Sonnenschutzverglasungen sind ausnahmsweise zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 09.10.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger" und der „Kieler Nachrichten" am 14.11.2002 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 21.11.2002 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.02.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Ratsversammlung hat am 15.01.2003 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.02.2003 bis zum 18.03.2003 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.02.2003 im „Ostholsteiner Anzeiger" und den „Kieler Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht.

Plön, den 05.05.2003 — gez. Ulf Demmin
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 01.03.03 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt, ausgenommen Baumbestand und Knicks.

Plön, den 05.05.2003 — gez. Leibbrand
Leiter des Katasteramtes

7. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.04.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Ratsversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.04.2003 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Plön, den 05.05.2003 — gez. Ulf Demmin
Bürgermeister

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

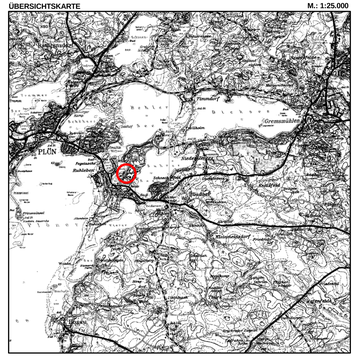
Plön, den 05.05.2003 — gez. Ulf Demmin
Bürgermeister

10. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 09.05.2003 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 10.05.2003 in Kraft getreten.

Plön, den 12.05.2003 — gez. Ulf Demmin
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 47) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 15.04.2003 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Plön für den Bereich zwischen der Fünf-Seen-Allee und einer ca. 110 m östlich parallel dazu verlaufenden Linie sowie zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze des Finanzamtes und einer ca. 100 m nördlich parallel dazu verlaufenden Linie, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ÜBERSICHTSKARTE — M.: 1:25.000



SATZUNG DER STADT PLÖN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 55

FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN DER FÜNF-SEEN-ALLEE UND EINER CA. 110 M ÖSTLICH PARALLEL DAZU VERLAUFENDEN LINIE SOWIE ZWISCHEN DER NÖRDLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE DES FINANZAMTES UND EINER CA. 100 M NÖRDLICH PARALLEL DAZU VERLAUFENDEN LINIE

MASSTAB:	PROJEKTBEARBEITER:	DATUM:
1:1000	SCHÜRMANN/PLOTZITZA	April 2003

PLANERGRUPPE GMBH
ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER SRL ° BURG 7A ° 25524 ITZEHOE ° fon: 04821/682-80 ° fax: 682-81 ° mail: post@ac-planergruppe.de