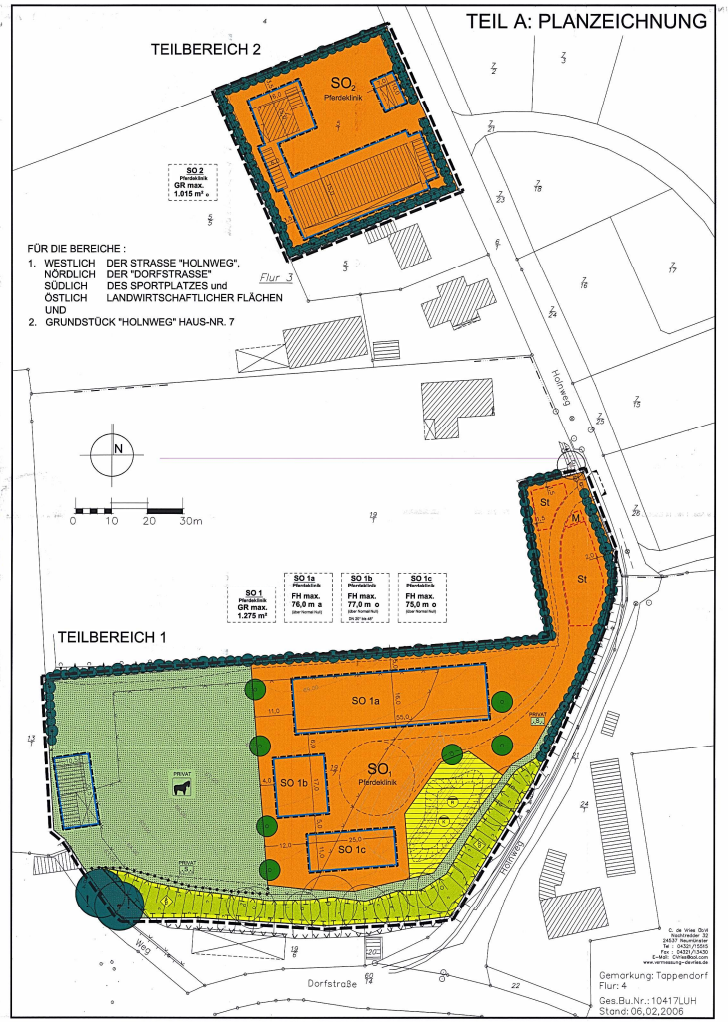
# SATZUNG DER GEMEINDE TAPPENDORF ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN (VEP) NR. 1 „PFERDEKLINIK DR. BELZ"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG




FÜR DIE BEREICHE :

1. WESTLICH DER STRASSE "HOLNWEG",
   NÖRDLICH DER "DORFSTRASSE"
   SÜDLICH DES SPORTPLATZES und
   ÖSTLICH LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN
   UND
2. GRUNDSTÜCK "HOLNWEG" HAUS-NR. 7

C. de Vries Dipl. Ing. (FH) Architekt Stadtplaner 24537 Neumünster Tel.: 04321/15515 Fax: 04321/53430 E-Mail: CVries@t-online.de www.vermessung-devries.de

Gemarkung: Tappendorf
Flur: 4
Ges.Bu.Nr.: 10417LUH
Stand: 06.02.2006

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

| Plan-zeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|---|---|
| | **I. FESTSETZUNGEN** | |
| | Grenze des räumlichen Geltungs-bereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 | § 9 Abs. 7 BauGB |
| | **Art und Maß der baulichen Nutzung** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** |
| SO Pferdeklinik | Sonstige Sondergebiete (s. Teil B - Text) | § 11 Abs. 2 BauNVO |
| z.B. GR max. 1.275 m² | Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe (GRZ max.) | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO |
| z.B. FH max. 76,0 m über NN | Höchstzulässige Firsthöhe über NN (s. Teil B - Text) | § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO |
| | **Bauweise / Baugrenzen** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB** |
| o | Offene Bauweise | § 22 Abs. 1 BauNVO |
| a | Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text) | § 22 Abs. 4 BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 BauNVO |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes / Grünflächen | § 16 Abs. 5 BauNVO |
| DN 20° - 48° | Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß | § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO |
| | **Verkehr** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB** |
| | Ein- und Ausfahrt | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | **Flächen für die Abwasserbeseitigung** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB** |
| | Flächen für die Regenwasserbeseitigung | § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB |
| RW | Maßnahmen zur Regenwasserklärung | § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB |
| R | Regenrückhaltebecken | § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB |
| | **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** | **§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB** |
| PRIVAT | Grünflächen, privat | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| | Zweckbestimmungen : | |
| | Pferdeweide (s. Teil B - Text) | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| SBJ | Schutzgrün (s. Teil B - Text) | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| | Zweckbestimmung : | |
| | Steilhang mit Feldgehölzen | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| | Bäume zu pflanzen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | (orts- und landschaftsbildprägende) Einzelbäume zu erhalten | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| | Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| | **Sonstige Planzeichen** | |
| | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| St | Gemeinschaftsstellplatzanlage | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| M | Abfallbehälterstandort (zugunsten SO 1) | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| z.B. SO 1a | Bezeichnung der Teilgebiete | |
| z.B. 5,0 | Bemaßung in m | |

## PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

| Plan-zeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|---|---|
| | **II. Darstellungen ohne Normcharakter** | |
| | Vorhandene bauliche Anlagen | |
| | Flurstücksbezeichnung | |
| | Flurstücksgrenze | |
| | Böschung / Wall / Steilhang | |
| 67.00 | Höhenschichtlinien mit m - Angabe | |
| Holnweg | Gehweg / Fahrbahn | |
| | Schematische Darstellung der inneren Erschließungswege | |
| | **III. Nachrichtliche Übernahmen** | |
| | Knick | § 15b LNatSchG |
| | Geschütztes Biotop, Steilhang (s. Kartierung im festgestellten Landschaftsplan) | § 15a LNatSchG |

## TEIL B : TEXT

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **Nutzungskatalog für sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

1.1 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet „Pferdeklinik" (Teilgebiet SO 1a bis SO 1c) sind folgende Nutzungen zulässig :

- Longierhalle und Isolierstation (SO 1a) einschließlich Nebenräume mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 700 m²
- Betriebsleiterwohnhaus (SO 1b) mit einer Grundfläche von maximal 225 m²
- Lagerhalle (SO 1c) mit einer Grundfläche von maximal 275 m²
- Hofplatz mit multifunktionaler Bedeutung für den Betrieb der Pferdeklinik

1.2 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet „Pferdeklinik" (Teilgebiet SO 2) sind folgende Nutzungen zulässig :

- Stallungen und Boxen für maximal 25 Pferde einschließlich der für die Pferdeklinik erforderlichen tierärztlichen Behandlungs- und Nebenräume mit Empfangs-, Warte-, Sozial- und Sanitärräumen
- Gebäude mit Büro-, Besprechungs- und Aufenthaltsräumen für die Verwaltung und Dienstzimmer für Betriebsschaffspersonal
- Futter-, Heu- und Kleingerätelager mit Abstellflächen für Pflegemaschinen
- Kleine Reitfläche

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

2.1 In dem Sondergebiet „Pferdeklinik", Teilbereich 1, sind bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ausschließlich notwendiger Aus- und Abfahrtswege in einer Flächengröße von insgesamt maximal 2.600 m² zulässig.

3. **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

In dem Teilgebiet SO 1a darf die Firsthöhe, und dies gilt auch für untergeordnete Bauteile, von maximal 76,0 m über NN, in dem Teilgebiet SO 1b von maximal 77,0 m über NN und im Teilgebiet SO 1c von maximal 75,0 m über NN, jeweils bezogen auf den für die jeweilige überbaubare Fläche festgesetzten Höhenbezugspunkt, nicht überschritten werden.

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

4.1 In dem Teilgebiet SO 1a mit abweichender Bauweise >a< ist ein Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4.2 In dem Teilgebiet SO 1b dürfen die Abstandsflächen zu den Teilgebieten SO 1a und SO 1c aufgrund des § 67 Abs. 1 LBO nach § 6 Abs. 12 LBO ausnahmsweise unterschritten werden, wenn aus Sicht des Brandschutzes keine Bedenken bestehen und Belüftung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet werden kann.

5. **Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung. (§ 19 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)**

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) darf in dem Teilgebiet SO 1b ausschließlich nur für Terrassen mit Stützmauern als bauliche Anlagen in Verbindung mit dem Betriebsleiterwohnhaus ausnahmsweise um bis zu maximal 30 m² überschritten werden.

6. **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. 15, 20 und 25 BauGB)**

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird die außerhalb des Plangeltungsbereiches zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche (Gemarkung Tappendorf, Flur 2, Flurstück 12/1 teilweise) in einer Flächengröße von insgesamt 2.000 m² als Ausgleichsfläche dem sonstigen Sondergebiet „Pferdeklinik", Teilgebiete SO 1a bis 1c, mit inneren Erschließungsflächen und den Flächen und Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -ableitung als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu 100% zugeordnet.

6.2 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten orts- und landschaftsbildprägenden Bäume sind bauliche oder gärtnerische Maßnahmen nur unter Berücksichtigung der DIN 18 920 zulässig.

6.3 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdeweide" ist die vorhandene bauliche Nebenanlage nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig und dient als Stall und Stroh- bzw. Heulager ausschließlich den Nutzungen innerhalb des Sondergebiets „Pferdeklinik".

6.4 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" ist die Verlegung und ordnungsgemäße Unterhaltung von Leitungen, die ausschließlich der Grundstücksentwässerung dienen, zulässig.

6.5 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen haben im Osten einen Abstand von 2,0m und im Norden und Westen einen Abstand von 1,5 m zum Wallfuß des Knicks einzuhalten. In diesen Abstandsstreifen sind Bodenversiegelungen jedweder Art unzulässig.

## TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)**

1. **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in dem sonstigen Sondergebiet „Pferdeklinik" nur in Verbindung mit dem Betrieb selbst an den Gebäudefassaden und zusammengefasst jeweils im Einmündungsbereich der Grundstückszufahrten in die Straße „Holnweg" in einer Flächengröße von 2 m² zulässig.

- Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig
- Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig
- nach oben abstrahlende Beleuchtungen und starke Lichtquellen sind unzulässig

2. **Dächer und Dachneigung**

In dem sonstigen Sondergebiet, Teilgebiet SO 1b, sind Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48° zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile.

**HINWEIS**
**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 90 Abs. 1 LBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Zifern Nr. 1 und 2 dieser örtlichen Bauvorschriften widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können nach § 90 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

1a. Der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Pferdeklinik Dr. Belz" wurde am 30.11.2005 von der Gemeindevertretung gefasst.

1b. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.11.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Hohenwestedter Zeitung" am 08.12.2005 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.11.2005 als Einwohnerversammlung erfolgt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping") mit Schreiben vom 29.09.2005 unterrichtet worden und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.03.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 15.03.2006 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung und Umweltbericht und Durchführungsvertrag beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie die Begründung mit Umweltbericht und dem Durchführungsvertrag haben in der Zeit vom 10.04.2006 bis zum 12.05.2006 während der Dienststunden in der Amtsverwaltung Hohenwestedt-Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der „Hohenwestedter Zeitung" am 23.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
Tappendorf, den 04.01.2006

Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 06.02.2006, die Geländehöhen sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Neumünster, den 17.08.2006

Öffentl. best. Verm.-Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.09.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am 06.09.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.09.2006 gebilligt.

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Tappendorf, den 07.09.2006

Bürgermeister

10. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.09.2006 durch Abdruck in der „Hohenwestedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 14.09.2006 in Kraft getreten.
Tappendorf, den 15.09.2006

Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. S-H., S. 47ff) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.09.2006 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 „Pferdeklinik Dr. Belz" der Gemeinde Tappendorf (Kreis Rendsburg-Eckernförde) für die Bereiche westlich der Straße „Holnweg", nördlich der „Dorfstraße", südlich des Sportplatzes und östlich landwirtschaftlicher Flächen und unzutreffende „Holnweg" Haus - Nr. /, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.

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)

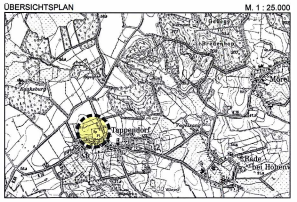
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

## SATZUNG DER GEMEINDE TAPPENDORF
- KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE -
## ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN (VEP) NR. 1
## „PFERDEKLINIK DR. BELZ"

FÜR DIE BEREICHE :

1. WESTLICH DER STRASSE „HOLNWEG",
   NÖRDLICH DER „DORFSTRASSE",
   SÜDLICH DES SPORTPLATZES und
   ÖSTLICH LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN
   UND
2. GRUNDSTÜCK „HOLNWEG" HAUS-NR. 7

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000




- SATZUNG -

| Beratungs- und Verfahrensstand: Gemeindevertretung vom 06.09.2006 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung | Planverfasser: BIS - SCHARLIBBE 24610 Aukrug | Maßstab: 1 : 500 (im Original) | Planungsstand vom 06.09.2006 |
|---|---|---|---|

- im Einvernehmen zwischen Vorhabenträger und Gemeindevertretung der Gemeinde Tappendorf -

Digitale Planbearbeitung durch Ing. Büro Tornesch & Partner, Barsbüttel

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Bei Weiterverwertung – auch auszugsweise – ist die Zustimmungsfrau BIS-SCHARLIBBE, Aukrug zu fordern auf den Plan zu vermerken.