

# Gemeinde Dassendorf

<b>Beschlussvorlage</b> 03/077/2016	AZ:	04.07.2016
Status voraussichtlich: <b>öffentlich</b> Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend:	Fachdienst II,3 - Planung und Bauen
<b>Private Bau- und Grundstücksangelegenheiten</b>		
<b>Grundstück: Dassendorf, Am Holunderbusch</b>		
<b>Umnutzung einer Wohnung zur Physiotherapeutischen Praxis</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
19.07.2016	Planungsausschuss der Gemeinde Dassendorf	Entscheidung

## **Sachverhalt:**

Es wurde ein Antrag auf Umnutzung einer Wohnung zur Physiotherapeutischen Praxis auf dem Grundstück „Am Holunderbusch 4“ gestellt.

Das Grundstück liegt im Gebiet des **rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27** der Gemeinde Dassendorf.

Hierzu wird eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 27 bezüglich der Nutzungsbeschränkung für Gebäude für altengerechtes Wohnen (Teil B – Text Ziffer 5.00) benötigt.

Des Weiteren liegt das Vorhaben im Bereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Dassendorf vom 23.05.2007.

## **Finanzielle Auswirkungen: Nein**

## **Beschluss:**

Der Planungsausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 27 bezüglich der Nutzungsbeschränkung für Gebäude für altengerechtes Wohnen (Teil B – Text Ziffer 5.00) auf dem Grundstück „Am Holunderbusch 4“, zu erteilen.

## **Anmerkung:**

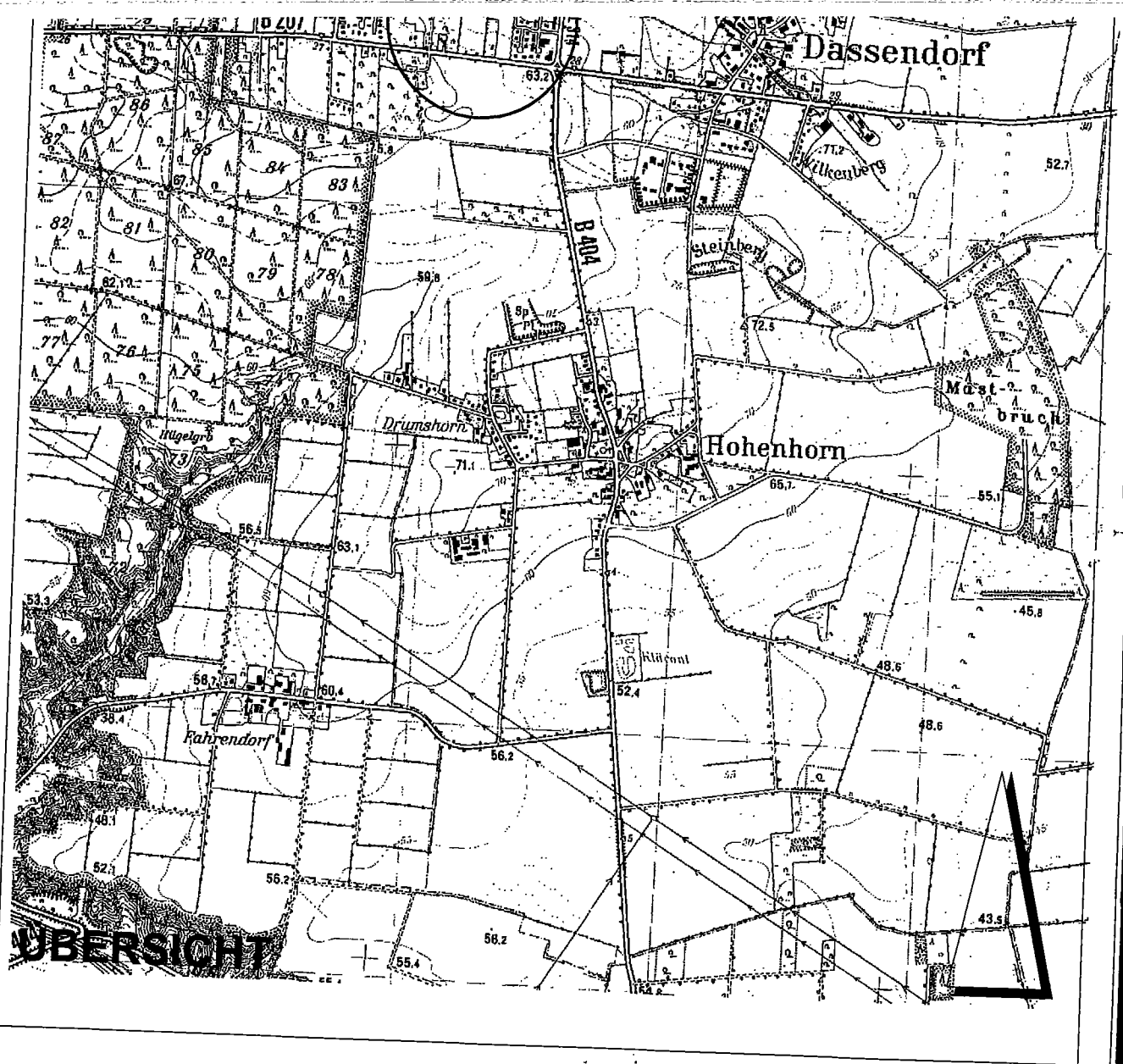
Aufgrund des § 22 GO war Frau Herr von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie/er war weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

## **Anlage/n:**

Auszug B-Plan Nr. 27 sowie div. Antragsunterlagen

Datum:

Unterschrift:



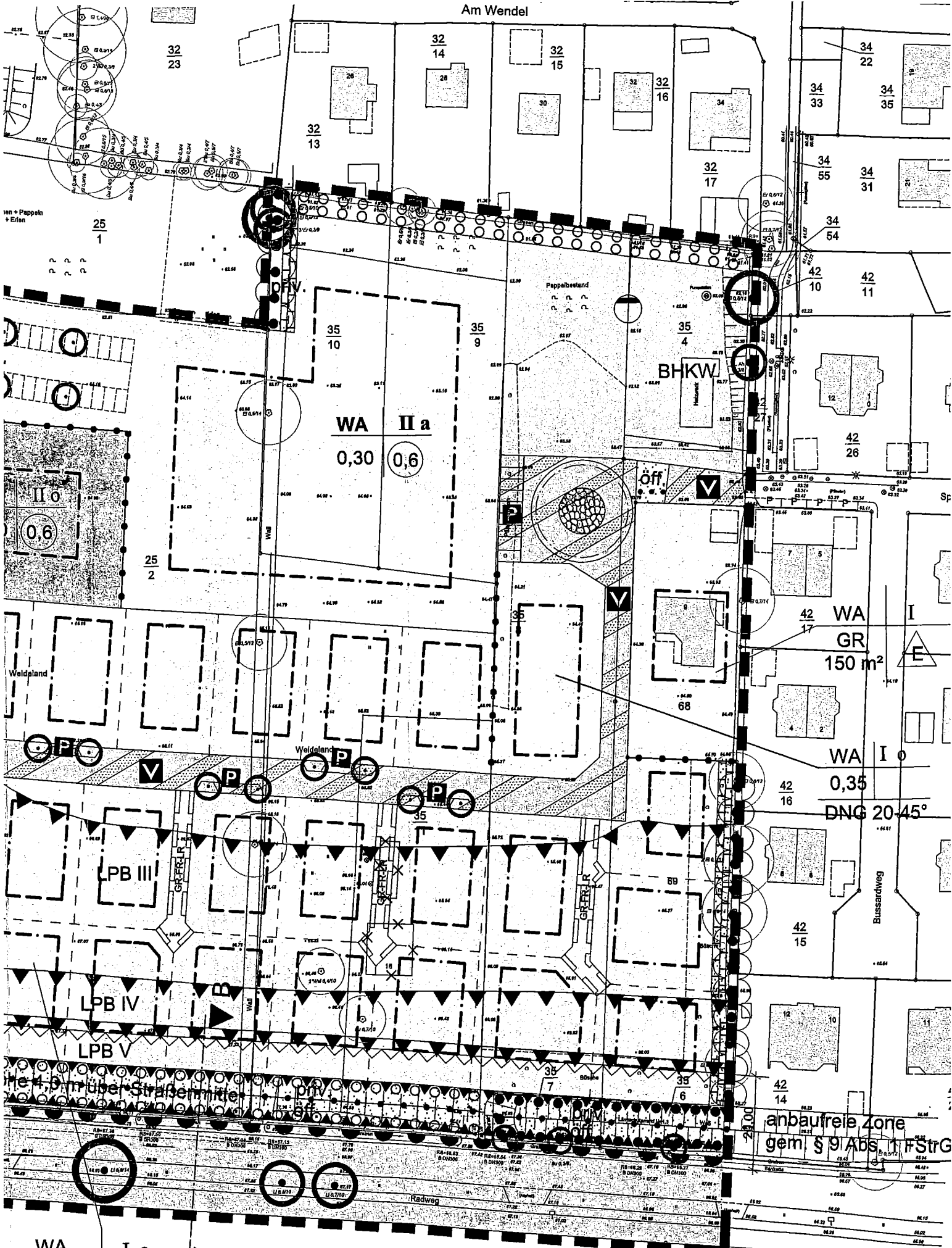
ARCHITEKT+PLANER HANS-JÖRG JOHANNSEN



Bornweg 13  
21521 Dasselndorf

Tel.: 04104 - 4845 Fax: 04104 - 692621  
e-mail: arch.joerg.johannsen@t-online.de

**BEBAUUNGSPLAN NR. 27**  
**DER GEMEINDE DASSENDORF**  
**STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG**



WA II a  
0,30 (0,6)

BHKW

off.

WA GR  
150 m<sup>2</sup>

WA I o  
0,35  
DNG 20-45°

PB III

LPB IV

LPB V

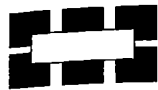
anbautreife Zone  
gem. § 9 Abs. 1 FStG

WA I o  
0,20

DNG 30-48°  
max. 2 WE

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN



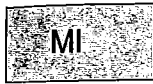
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Mischgebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

o

offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a

abweichende Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

0,30

Grundflächenzahl GRZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Geschossflächenzahl GFZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

DNG 30-48°

zulässige Dachneigung

§ 9 Abs. 4 BauGB

GR 150 m<sup>2</sup>

Grundfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



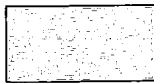
Nur Einzelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 84 LBO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
hier: verkehrsberuhigter Bereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
mit ihren Einfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Wanderweg

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und  
Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB

BHKW

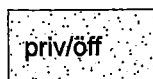
Hier: Blockheizkraftwerk



Hier: Trafostation

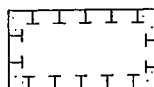


Hier: Abwasser, Regenrückhaltebecken



Grünflächen privat/öffentlich

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und  
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Hier: Knickschutzstreifen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



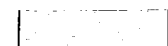
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung  
freizuhalten sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz  
vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-  
Immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauG

BHKW

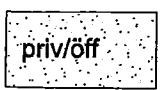
Hier: Blockheizkraftwerk



Hier: Trafostation



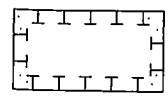
Hier: Abwasser, Regenrückhaltebecken



priv/öff

Grünflächen privat/öffentlich

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Hier: Knickschutzstreifen

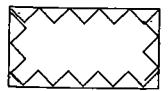
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



GR-FR-LR

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
Hier: Lärmschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Lärmpegelbereich

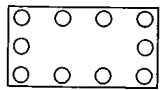


Lärmschutzwand



Bindung für die Anpflanzung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



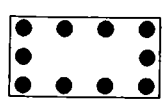
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Hier: Neuanlage von Feldgehölz/Pflanzstreifen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB



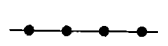
Bindung für die Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

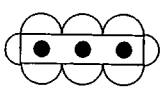
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

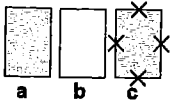
## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



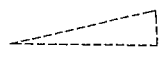
Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Hier: Knick

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

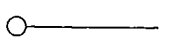
## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



vorhandene bauliche Anlagen :  
a) Wohngebäude b) Nebengebäude  
c) künftig fortfallende Gebäude



Sichtdreieck



Flurgrenze / Grenzstein



Öffentliche Parkfläche

35

Flurstücksbezeichnung



vorhandene Bäume

Am Wendel

Straßenname



Bereich mit Aufpfaste

o 67.23

vorhandene Geländeöhe

# TEIL B TEXT

## 1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)

### 1.10 Sockelhöhen

Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes liegen.

### 1.20 Trauf- und Firsthöhen

Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohnbauflächen, im eingeschossigen Bereich, darf die Traufhöhe eine Höhe von 4,25 m, die Firsthöhe eine Höhe von 9,00 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten.

### 1.30 Dachneigungen

Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und Walme mit anderen Neigungen zulässig.  
Bei Carporten, Garagen und Dächern mit Bewuchs (Gründächer) sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.

## 2.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Eine zulässige Überschreitung der max. Grundfläche für die, über Privatwege erschlossenen rückwärtigen Grundstücke ist gemäß § 19 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, zulässig.

## 3.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenrankgitter und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

## 4.00 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Wohnbauflächen mit der Ausweisung WA I o, GRZ 0,20 ist pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für ein Einzelhaus max. eine Wohnung zulässig.

## 5.00 Wohngebäude für besondere Personengruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Im Bereich der Ausweisung WA II o sind nur Gebäude für altengerechtes Wohnen zulässig.

## 6.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

### 6.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

6.11 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem natürlichen Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe plus 1,50 m) sind keine Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen. Im Falle eines natürlichen Abgangs ist für Ersatz zu sorgen. Bei den Ersatzpflanzungen sind standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit der Mindestqualität H., 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm, zu verwenden.

Zu verwenden sind die Arten und Qualitäten wie in der nachfolgenden Liste angegeben.

Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia,	Eberesche

Pflanzqualität: Heister, mit Ballen, Höhe 200 - 250 cm.

6.12 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abgangs der

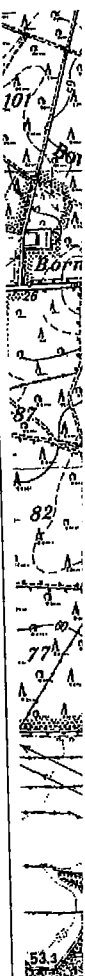
SA  
ÜB  
GEB

Auf  
Gel  
für

bet

Hil

Es  
zu  
De



## 6.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

### 6.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

- 6.11 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem natürlichen Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe plus 1,50 m) sind keine Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen. Im Falle eines natürlichen Abgangs ist für Ersatz zu sorgen. Bei den Ersatzpflanzungen sind standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit der Mindestqualität H., 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm, zu verwenden. Zu verwenden sind die Arten und Qualitäten wie in der nachfolgenden Liste angegeben.

Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia,	Eberesche

Pflanzqualität: Heister, mit Ballen, Höhe 200 - 250 cm.

- 6.12 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen. Bei den Ersatzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten wie in der nachfolgenden Liste angegeben.

#### Bäume:

Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia,	Eberesche

Pflanzqualität: Heister, mit Ballen, Höhe 200 - 250 cm.

#### Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn

Pflanzqualität: Sträucher, Höhe 100 - 150 cm.

- 6.13 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächenhafte und dichte Bepflanzung aus standort- und gebietsheimischen Laubgehölzen anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzpflanzung ist mit einem Mengenanteil von 30 % Bäumen und einem Mengenanteil von 70 % Sträuchern zu setzen. Es ist ein Laubgehölz pro 1,5 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Wildschutzzaun zu schützen. Danach ist der Verblisschutz zu entfernen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten wie in der nachfolgenden Liste angegeben.

#### Bäume:

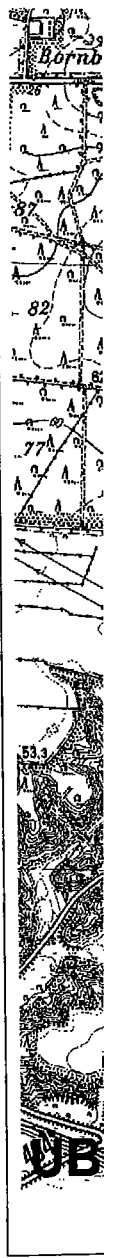
Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia,	Eberesche

Pflanzqualität: Heister, mit Ballen, Höhe 200 - 250 cm.

#### Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn

Pflanzqualität: Sträucher, Höhe 100 - 150 cm.



E  
L  
S

- 6.14 An den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten sind hochstämmige Laubbäume in der Mindestqualität H., 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist jeweils eine mindestens 10 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche offen zu halten und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten wie in der nachfolgenden Liste angegeben.

Bäume:  
 Quercus robur Stiel-Eiche  
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
 Carpinus betulus Halnbuche  
 Sorbus aucuparia Eberesche

Pflanzqualität: Heister, mit Ballen, Höhe 200 - 250 cm.

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

Die festgesetzten "Knickschutzstreifen" sind als offene Vegetationsfläche zu erhalten und als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und extensiv durch eine Mahd im Jahr zu pflegen. Die Knickschutzstreifen sind von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen frei zu halten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

6.30 Erhaltung von Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten durchzuführen. Alle 10-15 Jahre sind die Knicks auf den Stock zu setzen, dabei sind ca. alle 40 m ältere Bäume (Überhälter) stehen zu lassen.

7.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.10 Schutz vor Sportlärm

In den Obergeschossen auf den drei Grundstücken entlang der Sportanlage, östlich des Fußweges zum Wendelweg und nördlich der Planstraße, sind an den der Sportanlage zugewandten Gebäudeseiten (Nordfassade und Ostfassade) offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen unzulässig. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. Die in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzwand ist mindestens 3 m vom Knickfuß entfernt aufzustellen.

7.20 Schutz vor Verkehrslärm

Entlang der Bundesstraße B 207 östlich der Zufahrt und östlich entlang der Zufahrt ist eine Lärmschutzwand - Wand-Kombination mit einer Höhe von 4 m über der Fahrbahnoberfläche der Bundesstraße zum Schutz der ebenerdigen Außenwohnbereiche zu errichten.

In den Obergeschossen sind Außenwohnbereiche bis zu einem Abstand von bis zu 82 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B 207 bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Lärmschutz.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB (A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenabuteile <sup>1)</sup> R' w, res	
		Wohnräume	Büroräume <sup>2)</sup>
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Im gesamten Pflanzbereich sind zum Schutz der Nachtruhe in den Schlaf- und Kinderzimmern

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Lärmschutz.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB (A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenabuteile <sup>1)</sup> $R'_{w,res}$ (dB)	
		Wohnräume	Bürräume <sup>2)</sup>
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Im gesamten Plangeltungsbereich sind zum Schutz der Nachtruhe in den Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

## 8.00 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig, ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

### Hinweis:

Die Gestaltungssatzung vom 31.05.2007 der Gemeinde Dassendorf ist zu beachten.

## Amtliche Bekanntmachung Nr. 76/2007

### SATZUNG DER GEMEINDE DASSENDORF ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 92 LBO

#### GESTALTUNGSSATZUNG

Aufgrund des § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.05.2007 folgende Satzung erlassen :

#### Vorbemerkung

Ziel der Satzung ist es, das bestehende Ortsbild in seiner gewachsenen Gestalt zu sichern und vor beeinträchtigenden Veränderungen zu schützen. Neue bauliche Anlagen und Änderungen bestehender baulicher Anlagen sollen sich gestalterisch in die sie umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einfügen. Durch diese Satzung soll gewährleistet werden, dass dieses Ziel zukünftig auch bei der Ausführung von Dachgeschossen berücksichtigt wird.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für sämtliche Bauten im Gebiet der Gemarkung Dassendorf.

#### § 2


##### Außenwände in Dachgeschossen

In Dachgeschossen von Hauptgebäuden, die keine Vollgeschosse nach § 2 (5) der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein sind, ist die Herstellung von Außenwänden nur für Giebel und Erker ohne Einschränkung zulässig. In allen anderen Bereichen ist die Herstellung von Außenwänden nur bis zu einer Höhe von 1,00 m ab Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses (z.B. für die Herstellung von Drempele) zulässig. Außenflächen von Dachgauben fallen nicht unter die vorgenannte Bestimmung. Im Übrigen sind die Dachgeschosse durch geneigte Dachflächen zu errichten.

Dassendorf, den 23.05.2007

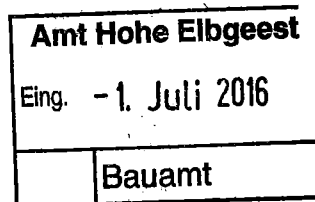
Ausgehängt am: 23.05.2007  
Abzunehmen am: 31.05.2007  
Abgenommen am: 01. JUN. 2007



  
Dr. Rüberg  
Bürgermeister



Kreis Herzogtum Lauenburg  
- Untere Bauaufsicht –  
Herrn Berscheid  
Postfach 11 40  
23901 Ratzeburg  
Über Gemeinde Dassendorf  
Christa-Höppner-Platz 1  
21521 Dassendorf



Hamburg, den 29.06.2016

**Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Dassendorf**

**Bezug: Az. 3301-0231 007 004 ; Reg. Nr.: 01973 – 2016 - 10**

Sehr geehrte Damen und Herren.

namens und im Auftrag des Bauherrn, \_\_\_\_\_ beantragen wir eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Dassendorf.

In Teil A Planzeichnung ist „abweichende Bauweise“ festgesetzt, in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Teil B Text 5.00 Wohngebäude für besondere Personengruppen § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB „Im Bereich der Ausweisung WA II o sind nur Gebäude für altengerechtes Wohnen zulässig.“

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 war eine Mischgebietsfläche festgesetzt, zur Unterbringung einer Sozialstation, bzw. für Pflegeeinrichtungen, zur Ergänzung der Seniorenwohnanlage. Für diese Einrichtungen konnte kein Betreiber gefunden werden. Die Umplanung dieses Bereiches wird noch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Auch bestehen noch diverse Unklarheiten über die zukünftige Nutzung dieses Bereiches. Es ist also nicht absehbar, was und wann auf dieser Fläche gebaut wird.

Zur Arrondierung seines Serviceprogramms möchte der Investor der Seniorenwohnanlage eine Wohnung seiner Seniorenwohnanlage umnutzen und umbauen für eine Physio-Therapeuten Praxis. Vorrangig für die Bewohner der Seniorenwohnanlage aber selbstverständlich auch für andere Dassendorfer Bürger.

Wir bitten um Befreiung zur Erweiterung des Serviceangebotes für die Seniorenwohnanlage.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Flurstück: 35/10  
Flur: 7  
Gemarkung: Dassendorf

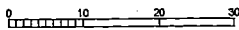
Gemeinde: Dassendorf  
Kreis: Herzogtum Lauenburg

Erteilende Stelle: Dipl. Ing. Agnar W. Boysen OebVI  
Waldstrasse 10  
21493 Schwarzenbek  
Telefon: 4941513061  
E-Mail: auskunft@verm-boysen.de



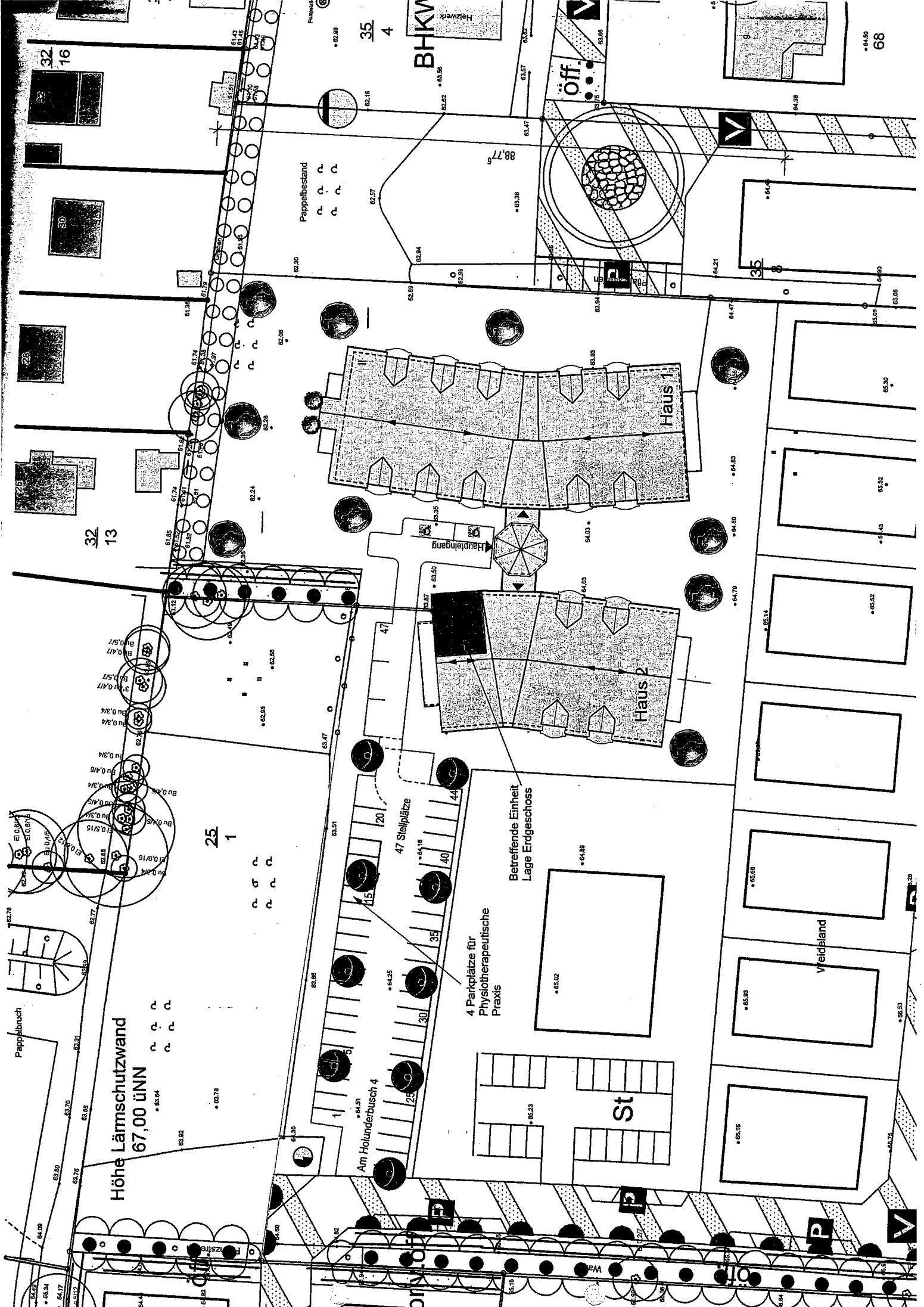
32.590.100

32.590.200

Maßstab: 1:1000  Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, geändert durch Gesetz vom 15.12.2010).





Höhe Lärmschutzwand  
67,00 üNN

Am Holunderbusch 4

4 Parkplätze für  
Physiotherapeutische  
Praxis

Betreffende Einheit  
Lage Erdgeschoss

St

Haus

Haus 2

BHKW  
Heizwerk

Öff.

Weideland

32  
13

32  
16

68

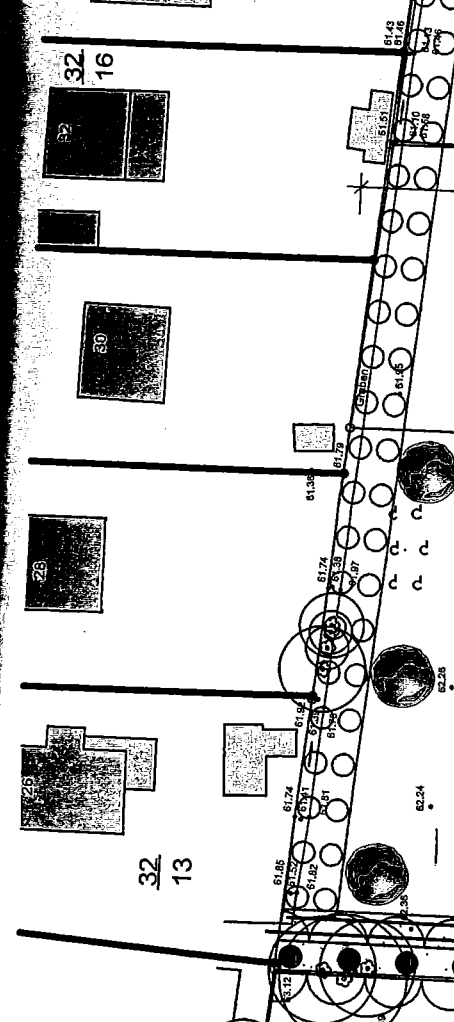
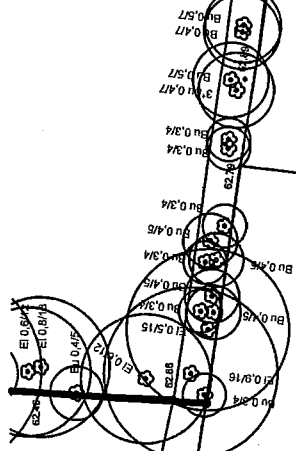
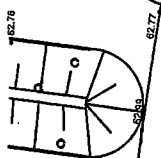
25  
1

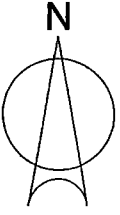
35  
4

Pappelbestand

88,77<sup>5</sup>

Pappbruch





**LEGENDE:**

- BAUSTOFFE:**  
 Bestand  
 Mauerwerk  
 Stahlbeton  
 Porenbeton (PP)  
 Dämmstoff (weich)  
 Dämmstoff (hart)  
 gewachsener Boden  
 aufgefüllter Boden  
 Abdichtung

**BAUTEILE:**

- Wand  
 Decke  
 Boden  
 Fundament  
 Fussboden  
 Unterzug  
 Überzug  
 Stütze  
 Ankerschiene

**INSTALLATION:**

- H Heizung  
 L Lüftung  
 S Sanitär  
 E Elektro  
 F BEZÜGE:  
 UZ Oberkante  
 UZ Unterkante  
 ST über Terrain  
 UT unter Terrain

Einblatt

Anbau von 24 seniorengerechten Wohnungen  
 Am Holunderbusch 4, 21521 Dassendorf  
 Umnutzung einer Einheit als  
 Physiotherapeutische Praxis

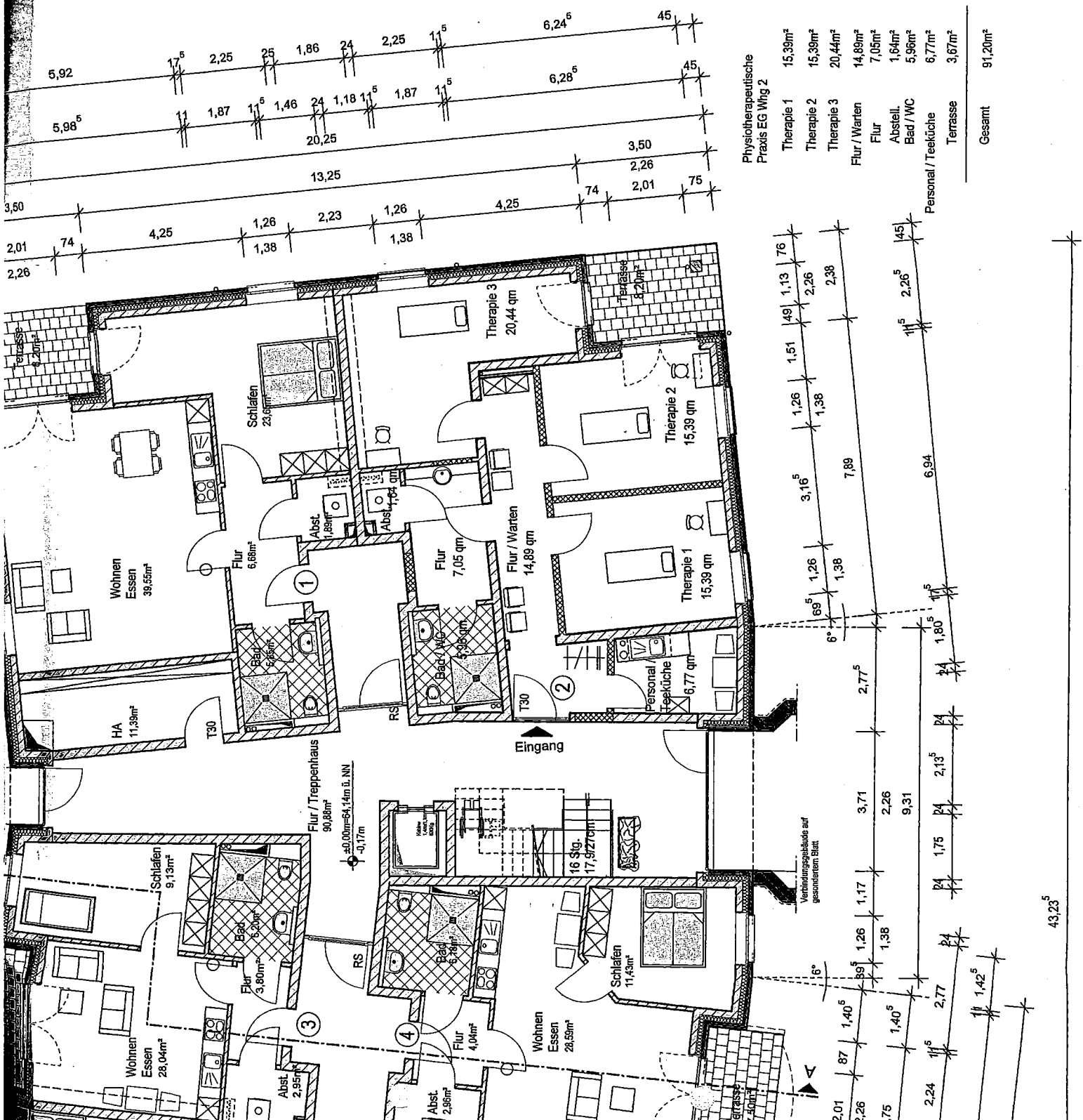
Planblatt

**Grundriss Erdgeschoss**

Planung nicht für die Ausführung geeignet.!!  
 Planung nicht für die Ausführung geeignet.!!  
 Bauebene

Format: Maßstab: 1:100

Geschnitten / Index: HOVA / MHA



**Physiotherapeutische Praxis EG Wng 2**

Therapie 1	15,39m²
Therapie 2	15,39m²
Therapie 3	20,44m²
Flur / Wartung	14,89m²
Flur	7,05m²
Abstell.	1,64m²
Bad / WC	5,96m²
Personal / Teeküche	6,77m²
Terrasse	3,67m²
<b>Gesamt</b>	<b>91,20m²</b>

43,23

Bauvorhaben: **Umnutzung einer Wohnung zur Physiotherapeutischen Praxis**

Bauort: **Am Holunderbusch 4, 21521 Dassendorf**

Bauherr:

### Berechnung des Bruttorauminhaltes nach DIN 277

Zu Grunde gelegt sind die Maße der Zeichnungen vom 16.01.2014

Ansätze		Rauminhalt m³	2,3	2,40	insgesamt
Länge	Breite	Höhe			
<u>Kubatur nur die Umnutzung betreffend</u>					
<u>Erdgeschoss</u>					
10,25 x	12,04 x	3,00 m	370,23		
			0,00		370,23
			0,00		
			0,00		
			0,00		0,00
<b>Gesamt</b>				370,23	<b><u>370,23</u></b>
Aufgestellt: Hamburg, den 23.05.2016				370,23	0,00
Ort, Datum					370,23
Entwurfsverfasser					

Bauvorhaben: **Umnutzung einer Wohnung zur Physiotherapeutischen Praxis**  
Bauort: **Am Holunderbusch 4, 21521 Dassendorf**  
Bauherren:

### **Wohn- und Nutzflächenberechnung nach der II. Berechnungsverordnung**

Ermittelt mit CAD, Zeichnungen vom 12.02.2016

(alle Flächen einschl. 3% Putzabzug)

#### **Erdgeschoss**

<u>Einheit 2</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>Faktor</u>	
Therapie 1	15,39	1,00	15,39 qm
Therapie 2	15,39	1,00	15,39 qm
Therapie 3	20,44	1,00	20,44 qm
Flur/Warten	14,89	1,00	14,89 qm
Flur	7,05	1,00	7,05 qm
Abstellr.	1,64	1,00	1,64 qm
Bad/WC	5,96	1,00	5,96 qm
Personal/Teeküche	6,77	1,00	6,77 qm
Terrasse	7,34	0,50	3,67 qm
<b>Nutzfläche Erdgeschoss / Einheit 2</b>			<b>91,20 qm</b>

An die Bauaufsichtsbehörde Kreis Herzogtum Lauenburg Barlachstraße 2 23909 Ratzeburg	Eingangsstempel
---	-----------------

## Ermittlung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

<b>Bauherrin/Bauherr / Antragstellerin/Antragsteller</b>			
Name, Vorname bzw. Firma <sup>1)</sup>		Straße, Hausnummer	
PLZ, Ort 21521 Dassendorf	Telefon (mit Vorwahl) <sup>2)</sup>	Telefax <sup>2)</sup>	E-Mail <sup>2)</sup>
<b>Lage und Größe des Baugrundstücks</b>			
Straße, Hausnummer, PLZ, Ort, Kreis Am Holunderbusch 4, 21521 Dassendorf, Herzogtum Lauenburg			
Grundbuch von Dassendorf	beim Amtsgericht	Band	Blatt 86
Gemarkung(en) Dassendorf	Flur(en) 7	Flurstück(e) 35/10;35/9;25/1;141	Grundstücksgröße 7662 m <sup>2</sup>
<b>Entwurfsverfasserin / Entwurfsverfasser</b>			
Name, Vorname bzw. Firma <sup>1)</sup>		Straße, Hausnummer	
PLZ, Ort	Telefon (mit Vorwahl) <sup>2)</sup>	Telefax <sup>2)</sup>	E-Mail <sup>2)</sup>

<b>Art des Bauvorhabens</b>
Umnutzung einer Wohnung zur Physiotherapeutischen Praxis

Richtzahlen					Bauvorhaben		
Nr.	Verkehrsquelle	Stellplätze je	Anzahl	für Besucher %	Umfang	notwendige Stellplätze	für Besucher
1	Physiotherapeutische Praxis	80m <sup>2</sup> GF	1	20	123	2	1
<b>Summe:</b>						2,00	1,00

Unterschrift der Bauherrin / des Bauherrn
---

<sup>1)</sup> Bitte Ansprechpartner/in

**Betriebsbeschreibung zum Bauantrag vom**  
**- zusätzliche Baubeschreibung für die Errichtung,**  
**Änderung oder Nutzungsänderung gewerblicher Anlagen**



**Antragsteller / Bauherr**

Name, Vorname | Straße, Hausnummer

PLZ, Ort | Telefon (mit Vorwahl) | Telefax | e-mail  
 21521 Dassendorf

**Lage des Baugrundstücks**

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort, Kreis  
 Am Holunderbusch 4, 21521 Dassendorf

Grundbuch von | beim Amtsgericht | Band | Blatt  
 Dassendorf | Schwarzenbek | | 86

Gemarkung(en) | Flur(en) | Flurstück(e) | Größe  
 Dassendorf | 7 | 35/9;35/10;141 | 7662,00 m<sup>2</sup>

<b>1</b>	<b>Art des Betriebes oder der Anlage</b>	Physiotherapeutische Praxis	Prüfvermerke
	<b>Erzeugnisse</b>	Keine	
	<b>Rohstoffe, Materialien, Betriebsstoffe, Reststoffe</b>	Keine	
	<b>Arbeitsabläufe</b>  <input type="checkbox"/> Arbeitsablaufplan ist beigefügt	Praxis, Patientenversorgung	
	<b>Maschinen, Apparate, Fördereinrichtungen</b>  <input type="checkbox"/> Maschinenaufstellungsplan ist beigefügt	Keine	

<b>2</b>	<b>Betriebszeit An Werktagen</b>	von <u>8,00</u> bis <u>18,00</u> Uhr, Zahl der Schichten <u>1</u>	
	<b>An Sonn- und Feiertagen</b>	von <u>keine</u> bis _____ Uhr, Zahl der Schichten _____	

<b>3</b>	<b>Zahl der Beschäftigten</b>	männlich		weiblich		Insges.
		über 18 Jahre	unter 18 Jahre	über 18 Jahre	unter 18 Jahre	
	im bestehenden Betrieb	1				1,00
	davon in der stärksten Schicht	1				1,00
	nach Durchführung des Vorhabens	1				1,00
	davon in der stärksten Schicht	1				1,00

Betriebsbeschreibung Blatt 2		Bauherr			Bauantrag vom	
4	<b>Arbeitsräume</b> Besondere Einwirkungen und Gefahren	Art und Ursache	Bezeichnung des Raumes	Schutzvorkehrungen	Prüfvermerke	
	Gesundheitlich unzu-trägliche Temperaturen, Wärmestrahlung	Keine				
	Gase, Dämpfe, Nebel oder Stäube	keine				
	Gefährliche Stoffe (z.B. feuer- oder explosionsgefährliche, giftige, ätzende Stoffe)	keine				
	Lärm	keiner				
	Sonstige Gesundheits- und Unfallgefahren (z.B. mechanische Schwingungen, elektrostatische Aufladung, ionisierende Strahlung)	keine				
5	<b>Sozialräume</b>	Im bestehenden Betrieb		Nach Durchführung des Vorhabens		
	<b>Pausenräume</b>					
		_____ m <sup>2</sup>	_____ Plätze	_____ 7 m <sup>2</sup>	_____ 2 Plätze	
	<b>Sanitärräume</b>					
		_____ m <sup>2</sup>		_____ 0 m <sup>2</sup>		
	<b>Liegeräume für Frauen</b>					
		Rauminhalt _____ m <sup>3</sup>	Rauminhalt _____	_____ 0 m <sup>3</sup>		
		Zahl der Liegen _____	Zahl der Liegen _____	_____ 0		
	<b>Umkleieräume</b>	für Männer	für Frauen	für Männer	für Frauen	
	<b>Grundfläche</b>	_____ m <sup>2</sup>	_____ m <sup>2</sup>	_____ 0 m <sup>2</sup>	_____ m <sup>2</sup>	
<b>Zahl der Kleiderablagen</b>	_____	_____	_____ 0	_____		
<b>Waschräume</b>	für Männer	für Frauen	für Männer	für Frauen		
<b>Zahl der Waschbecken</b>	_____	_____	_____ 1	_____		
<b>Zahl der Duschen</b>	_____	_____	_____ 1	_____		
<b>Toilettenräume</b>	für Männer	für Frauen	für Männer	für Frauen		
<b>Zahl der Toiletten</b>	_____	_____	_____ 1	_____		
<b>Zahl der Bedürfnisstände</b>	_____	_____	_____	_____		

Betriebsbeschreibung Blatt 3		Bauherr		Bauantrag vom				
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b>			Prüfvermerke				
<b>6.1</b>	<b>Luftverunreinigung</b> (z.B. durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruchsstoffe) <b>Art der Verunreinigung</b>	Keine						
	<b>Lage der Emissionsöffnungen</b> (Grundriss- und Höhenangaben)	keine						
	<b>Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Luftverunreinigungen</b>	keine						
<b>6.2</b>	<b>Geräusche</b> (z.B. durch Anlagen, Tätigkeiten, Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück) <b>Ursache, Dauer, Häufigkeit</b>	Fahrzeugverkehr nur PKW auf den vorgesehenen Parkflächen	<table border="1"> <tr> <th>Tageszeit von - bis</th> <th>Nachtzeit (22.00 - 6.00) von - bis</th> </tr> <tr> <td>8,00-18,00</td> <td>kein</td> </tr> </table>	Tageszeit von - bis	Nachtzeit (22.00 - 6.00) von - bis	8,00-18,00	kein	
Tageszeit von - bis	Nachtzeit (22.00 - 6.00) von - bis							
8,00-18,00	kein							
	<b>Lage der Geräuschquellen</b> (Austrittsöffnungen, ggf. Richtungsangaben)	Parkflächen						
	<b>Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Geräusche</b>	keine						
<b>6.3</b>	<b>Erschütterungen, mechanische Schwingungen</b>  <b>Art, Ursache, Dauer und Häufigkeit</b>	keine	<table border="1"> <tr> <th>Tageszeit von - bis</th> <th>Nachtzeit (22.00 - 6.00) von - bis</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Tageszeit von - bis	Nachtzeit (22.00 - 6.00) von - bis			
Tageszeit von - bis	Nachtzeit (22.00 - 6.00) von - bis							
	<b>Lage der Erschütterungs- oder Schwingungsquellen</b>	keine						
	<b>Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Erschütterungen oder Schwingungen</b>	keine						

<b>Betriebsbeschreibung Blatt 4</b>		Bauherr	Bauantrag vom
6.4	<b>Abfallstoffe</b> Art, Menge pro Zeiteinheit	Haushaltsabfälle in Haushaltsüblichen Mengen	
	<b>Zwischenlagerung</b> Art, Ort und Menge	keine	
	<b>Art der Beseitigung</b>	Hausmüll	
6.5	<b>Besonders zu behandelnde Abwässer</b> Art, Menge pro Zeiteinheit	keine	
	<b>Art und Ort der Behandlung</b>	keine	
	<b>Verbleib der Rückstände</b>	keine	
7	<b>Verfahren nach anderen Rechtsvorschriften</b> (z.B. Genehmigung, Erlaubnis, Eignungsfeststellung nach Wasser-, Gewerbe-, Immissionsschutzrecht)	keine	
	<b>Art des Verfahrens, Gegenstand, Antragsdatum</b>		
		Bescheid(e) vom	durch
8	<b>Sonstige Angaben und Hinweise, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind</b>		
<b>Entwurfsverfasser</b> (Anschrift, Datum, Unterschrift)		<b>Fachplaner</b> (Anschrift, Datum, Unterschrift)	