



## **Stadt Wahlstedt**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6d, 5.  
Änderung

für das Gebiet

„Westlich der Dorfstraße, nördlich Dorfstraße 9, süd-  
lich Dorfstraße 15, östlich Dorfstraße 13 a“

---

Text

---

## **1. Art der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs.1 Nr.1 und 12 Abs. 3 BauGB)**

**1.1** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- 1 Wohnhaus mit Tiefgarage
- 3 oberirdische Stellplätze
- Zufahrten, Fußwege, Rampe zur Tiefgarage
- 2 Müllsammelplätze

Weitere Nebenanlagen sowie gestalterische Elemente der Freiraumplanung sind ebenfalls zulässig.

**1.2** In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs.1 Nr.1 und 12 Abs. 3 BauGB)**

**2.1** Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die Höhe der mittleren Fahrbahnachse der erschließungsseitigen öffentlichen Straße.

**2.2** Die zulässige Grundfläche wird mit 630 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine Überschreitung um bis zu 250 m<sup>2</sup> ist allgemein zulässig, sofern die Überschreitung in dauerhaft wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ausgeführt wird.

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

**3.1** Flächen für Zufahrten, fußläufige Verbindungen und den ruhenden Verkehr sind in dauerhaft wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

**3.2** Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Splittflächen ist außerhalb von Terrassen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen unzulässig.

**3.3** Auf dem Flurstück 90/28 ist ein heimischer, großkroniger Laubbaum (z.B. Linde, Eiche oder Esche) in der Qualität Hochstamm, 2 x verschult mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.

**3.4** Die im „Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG für die Vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6D der Stadt Wahlstedt“, ALSE GmbH, 26.08.2024 benannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind vollinhaltlich umzusetzen und im Zuge der Bauantragstellung nachzuweisen.

**3.5** Die im „Baumgutachten zum BV Dorfstr. 11, 23812 Wahlstedt“, Prof. Dr. habil. Hartmut Balder, Oktober 2024 benannten Maßnahmen sind soweit sie die Umsetzung des Bauvorhabens betreffen vollinhaltlich umzusetzen und im Zuge der Bauantragstellung nachzuweisen.

**3.6** Das Niederschlagswasser ist zu versickern.