

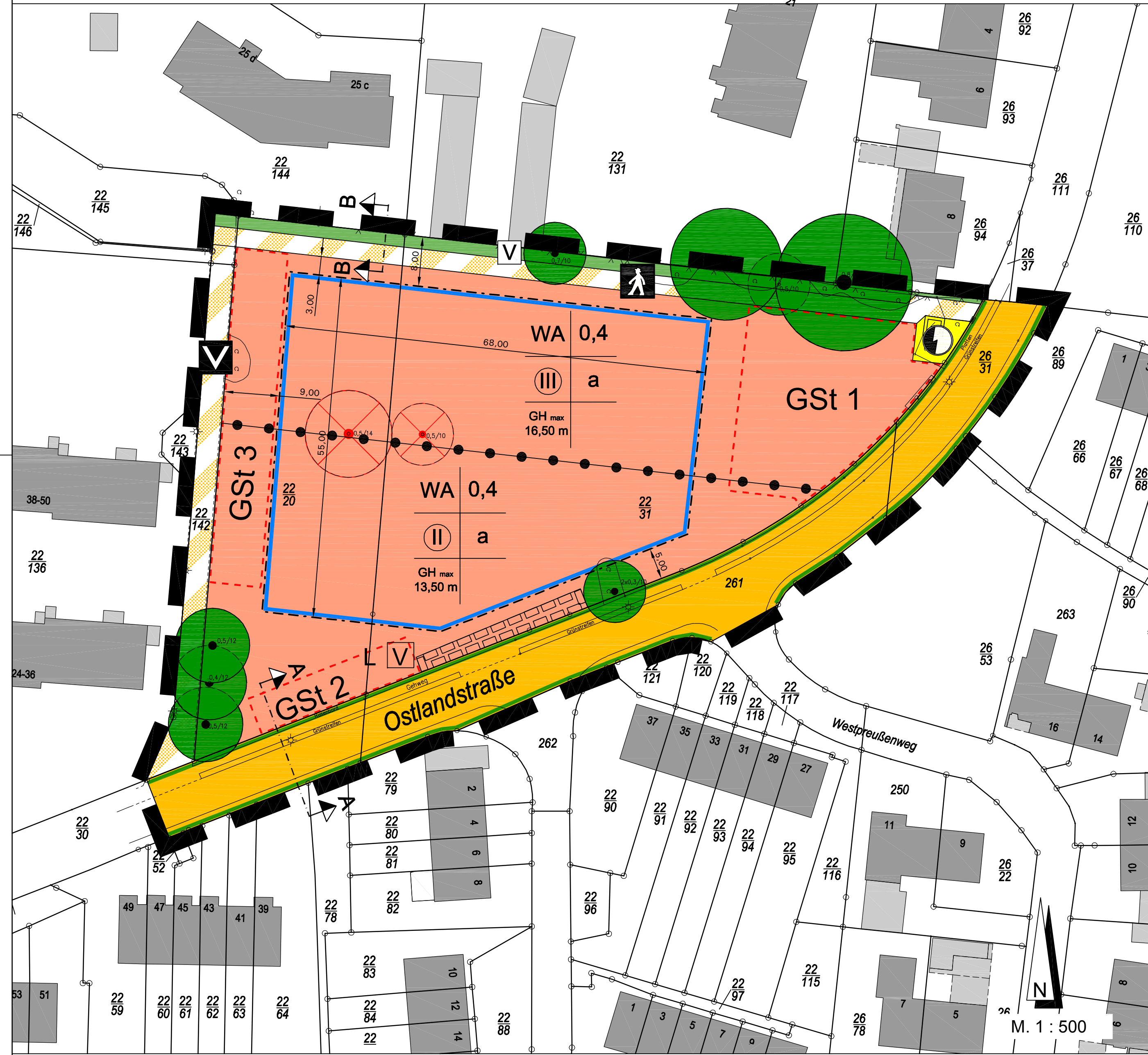
# Satzung der Stadt Wahlstedt über die 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Neumünsterstraße / Ostlandstraße / Danziger Weg"

für das Gebiet nördlich und westlich der Ostlandstraße, östlich des Verbindungsweges zwischen Neumünsterstraße und der Ostlandstraße sowie südlich der Häuser Neumünsterstraße 21, 21a, 21b und 25c, 25d

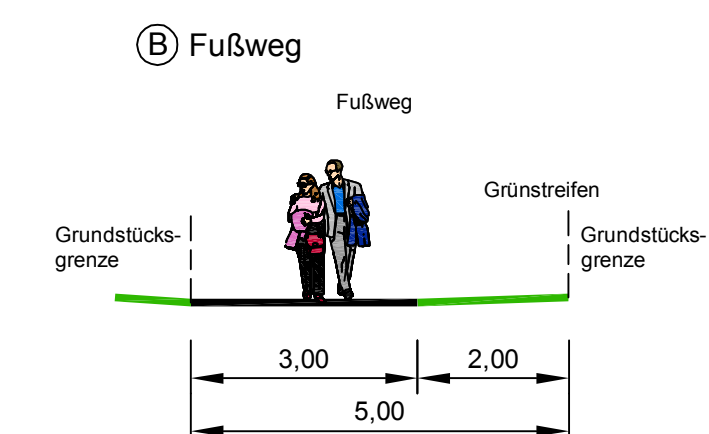
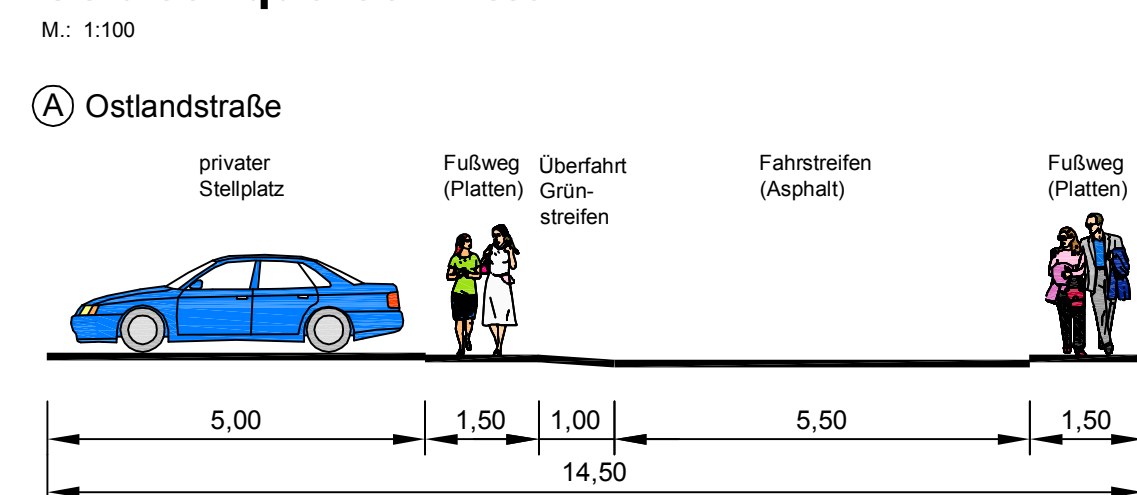
Aufgrund der §§ 10 und 13 a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) -in der jeweils gültigen Fassung- wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Neumünsterstraße / Ostlandstraße / Danziger Weg" der Stadt Wahlstedt für das Gebiet nördlich und westlich der Ostlandstraße, östlich des Verbindungsweges zwischen Neumünsterstraße und der Ostlandstraße sowie südlich der Häuser Neumünsterstraße 21, 21a, 21b und 25c, 25d, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktualisierten Fassung von 1990.

## Planzeichnung -Teil A-



### Straßenquerschnitte



## PLANZEICHEN nach der PlanzV90

### I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)

GH max 16,50 m Gebäudehöhe maximal

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich (Fuß- und Radweg)

Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität - Trafo

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Verkehrsr Grün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
Erhaltung: Einzelbäume  
künftig fortfallende Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GSt Gemeinschaftsstellplätze

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Flurstücksbezeichnung

## Text - Teil B -

### Textliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-21a BauNVO)

1.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA)** (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)  
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:  
1. Gartenbaubetriebe,  
2. Tankstellen.

1.2 **Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)  
Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße.

Die Gebäudehöhe hat als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Bei Nebenanlagen sowie Garagen bzw. Carports mit Flachdach ist die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 3,00 m ab Oberkante Gelände begrenzt.

2. **Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.1 **Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)  
Stellplätze und Garagen sind nur zulässig innerhalb der festgesetzten Bereiche für Gemeinschaftsstellplätze (GSt 1 bis 3).

2.2 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)  
Zulässig sind nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung. Diese müssen hinter der vorderen Gebäudeflügel, bezogen auf die Erschließungsseite der Bebauung, liegen.  
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einfriedungen und Standflächen für Müllbehälter.

3. **Bauweise** (§ 22 BauNVO)  
Innerhalb der Baulfläche gilt eine abweichende Bauweise, d. h. die Baukörper sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen aber eine Länge von 50 m überschreiten.

4. **Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S.-H.)

4.1 **Dachgestaltung**  
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 45 Grad zulässig.  
Überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können abweichend von den vorstehenden Bestimmungen als Flachdach mit min. 5° ausgeführt werden.  
Dachgauben und Loggien müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang (seitliche, senkrechte Begrenzung der betroffenen Dachfläche) entfernt sein.

4.2 **Farben der Dacheindeckung**  
Bei geneigten Dächern sind nur rote, schwarze, dunkelbraune, dunkelgrüne und dunkelgraue Pfannen- und Schieferendeckungen, Eindeckungen in Glas, Gründächer sowie Solaranlagen zulässig.

4.3 **Äußere Gestaltung**  
Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Putz, Holz und Glas zulässig.  
Holzfassaden müssen aus besäumten Brettern und Bohlen hergestellt werden. Fassaden aus runden Blockbohlen sind ausgeschlossen.  
Nebenanlagen sind von den vorstehenden Vorschriften ausgenommen.

4.4 **Gemeinschaftsstellplätze**  
Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt 1 bis 3) sind Garagenanlagen hinsichtlich Materialien, Farben und Ausstattung als einheitliche Gruppen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

5. **Grünordnerische Festsetzungen** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, 25a BauGB)

5.1 Einfriedungen sind im Bereich zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der vorderen Baugrenze nur als lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen möglich. Alternativ sind Zäune oder Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

5.2 Innerhalb des Planbereiches sind mindestens fünf standortgerechte heimische Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v. Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen. Zusätzlich sind in dem Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlagen insgesamt weitere vier standortgerechte heimische Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v. Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Das Volumen des durchwurzelbaren Raumes muss mindestens 12 m³ betragen. Die Wurzelräume sind von Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten.

5.3 Die zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v. Stammumfang 20-25 cm zu ersetzen.

5.4 Die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt 1 ist zum öffentlichen Straßenraum mit einer lebenden Hecke aus heimischen Gehölzen einzufrieden.

5.5 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche (Oko- oder Sickerpflaster o. ä.) oder aus wassergebundener Wegedecke herzustellen.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.03.2015.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 26.03.2015 sowie durch Bereitstellung im Internet am 26.03.2015 erfolgt.
- Die Stadtvertretung hat am 23.03.2015 den Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.04.2015 bis 08.05.2015 während folgender Zeiten – montags bis freitags 9.00 - 12.30 Uhr, montags bis dienstags 14.00 – 16.00 Uhr sowie donnerstags 14.00 – 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Wahlstedt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 26.03.2015 sowie durch Bereitstellung im Internet am 26.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 01.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stadt Wahlstedt  
Wahlstedt, den .....  
- Der Bürgermeister -  
.....  
Wahlstedt, den .....  
- Der Bürgermeister -  
.....  
(Ort, Datum) .....  
Öff. best. Vermessungsingenieur

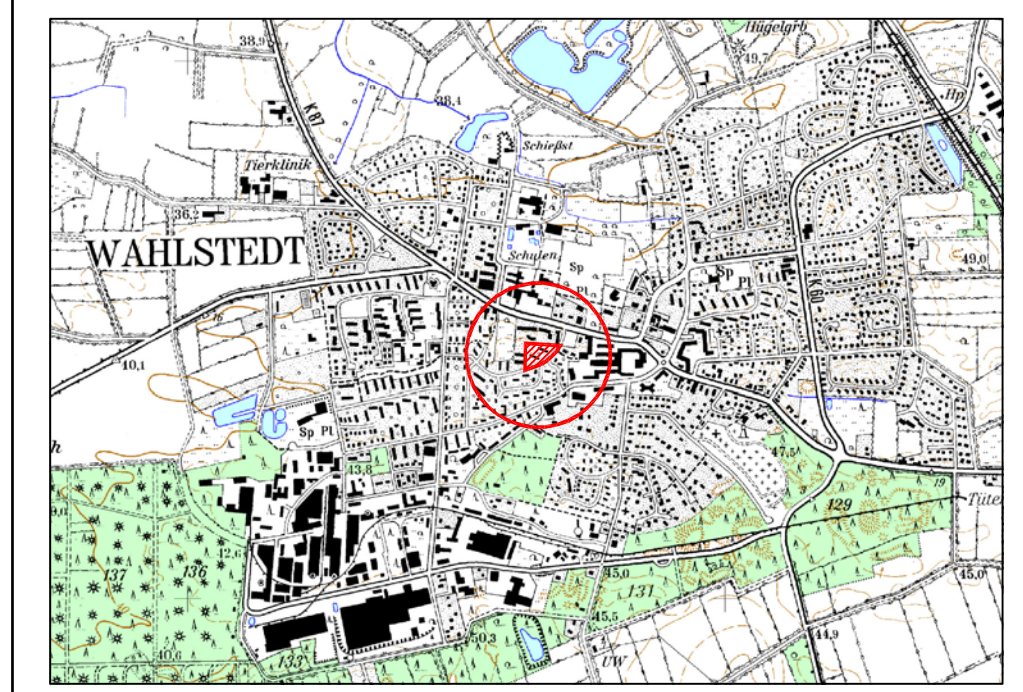
6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft.  
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
.....  
Wahlstedt, den .....  
- Der Bürgermeister -  
.....

7. Die Stadtvertretung hat der Bebauungsplanänderung und -erweiterung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
.....  
Wahlstedt, den .....  
- Der Bürgermeister -  
.....

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
.....  
Wahlstedt, den .....  
- Der Bürgermeister -  
.....

9. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung und -erweiterung durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am ..... 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 ..... in Kraft getreten.  
.....  
Wahlstedt, den .....  
- Der Bürgermeister -  
.....

## 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Wahlstedt



STADT Wahlstedt Markt 3  
23812 Wahlstedt  
DATUM 20.05.2015  
MASSSTAB 1:500

Satzung der Stadt Wahlstedt über die 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Neumünsterstraße / Ostlandstraße / Danziger Weg"  
für das Gebiet nördlich und westlich der Ostlandstraße, östlich des Verbindungsweges zwischen Neumünsterstraße und der Ostlandstraße sowie südlich der Häuser Neumünsterstraße 21, 21a, 21b und 25c, 25d  
VERFAHRENSSTAND  
Verfahren nach § 13 a  
Vorentwurf  
§ 3 (2) BauGB  
§ 4 (2) BauGB  
Satzung