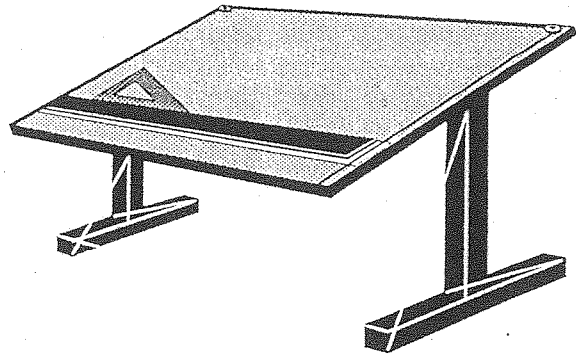


**Stadt Wahlstedt  
Begründung zur 5. vereinfachten  
Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 12**

Gebiet: Südlich der Neumünsterstrasse/  
Flurstücke 22/108 u. 22/19

---



---

Zeichen br/ht

**BEGRÜNDUNG ZUR 5. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR.12  
DER STADT WAHLSTEDT**

GEBIET: südlich der Neumünsterstraße / Flurstücke 22/108 u. 22/19

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Bestehende Rechtsverhältnisse
3. Lage und Umfang des Baugebietes
  
4. Begründung zu den Planinhalten
  - 4.1 Baugebiete / Art und Maß der Nutzung
  - 4.2 Erschließung
  - 4.3 Eingrünung
  
5. Vereinfachte Ver- und Entsorgung
6. Erschließungskosten
7. Immissionsschutz

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Bei der Erstellung des Ursprungsplanes Nr.12 wurde für den Bereich den Umgebungsbereich der Bebauungsplanänderung eine Wohnblockbebauung mit den dazugehörigen Stellplatz- und Parkplatzflächen vorgesehen.

Diese relativ anonyme Wohnform wurde durch eine bedarfsorientierte individuellere Reihenhausbebauung (BP 12/3) ersetzt, wobei der städtebauliche Abschluß zur Neumünsterstr. auch hier durch eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung ausgefüllt werden sollte. Bei Beachtung der Grundzüge der Planung ist nach einer hochbaulichen Bearbeitung des Geschößwohnungsbaues nun eine geringfügige Verschiebung der überbaubaren Flächen erforderlich, die im Rahmen der 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 12 durchgeführt werden soll.

### **2. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 ist nach den Paragraphen 1, 2, 8 und 9 des BauGB in der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 und der BauNVO 1990 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.09.93..... gefaßt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht in ihren Zielsetzungen dem Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen, dementsprechend ist den Anforderungen des Paragraphen 8/2 BauGB zur Entwicklung der Planungsziele aus dem FNP genüge getan. Da der Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird ein vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB durchgeführt.

### **3. Lage und Umfang des Baugebietes**

Das Gebiet der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplan Nr.12 liegt südlich der Neumünsterstraße und östlich einer geplanten Fußwegverbindung -Neumünsterstr. - Ostlandstr. -. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt im wesentlichen von der Neumünsterstraße her.

Die Größe des Plangebietes umfaßt 4.560 m<sup>2</sup>.

Eine nennenswerte Topographie ist im Planungsraum nicht gegeben. Bei der angestrebten vollständiger Realisierung der Neubebauung im Bereich der 5. vereinfachten Bebauungsplanänderung, ist ein Abriß der bestehenden Bebauung (ehemalige Hofstelle) auf dem Flurstück 22/108 erforderlich.

### **4. Begründung zu den Planinhalten**

#### **4.1 Baugebiete / Art und Maß der Nutzung**

Als Art der Nutzung ist entsprechend der Nachbarschaft und der stadträumlichen Lage für das gesamte Baugebiet wie bisher auch eine allgemeine Wohngebietsnutzung vorgesehen.

Die für die innerstädtische Lage untypischen Ausnahmen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Gewerbebetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie sich für die verdichtete Wohnlage störend auswirken würden.

Entsprechend der umgebenden Situation ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl von 0,8 vorgesehen, die eine gewünschte Riegelbildung ( zum Lärmschutz für die rückwärtig gelegenen reinen Wohnquartiere / und Höfe) entlang der Verkehrsachse erlaubt.

Aus baugestalterischen Gründen ist für den Planbereiche eine identische Festsetzung der Dachneigung, der Dacheindeckung und der Fassadengestaltung, bezogen auf die geplante Reihenhausbauung (BP 12/3) vorgesehen, sodaß trotz unterschiedlicher Bauformen ein einheitliches Gesamtbild entsteht.

#### **4.2 Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet der 5. vereinfachten Änderung wird für den KFZ-Verkehr überwiegend über die Neumünsterstraße erschlossen, über den geplanten Fußweg / Wohnweg für Anlieger an der westlichen Grundstücksgrenze wird zusätzlich eine bedingte Andienung des Hofbereiches möglich sein.

Für den ruhenden Verkehr sind Stellplatzanlagen im Vorfeld der Gebäude an der Neumünsterstraße angeordnet. Die bislang im Ursprungsplan vorgesehenen Stellplätze für die Baugrundstücke 18 und 19 (Blockbebauung) auf dem Flurstück 22/19 sind nicht realisierbar und werden durch diese neue Stellplatzanlage ersetzt.

#### **4.3 Eingrünung**

Neben einigen Einzelbaumpflanzungen im Bereich der benachbarten öffentlichen Fußwege (außerhalb der 5. vereinfachten B-Planänderung) ist insbesondere eine intensive Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern für die Stellplatzanlage vorgesehen. Zusätzlich ist die Gestaltung der Vorgartenbereiche, zur Wahrung des Gesamtbildes, über den Teil B Text geregelt.

## 5. vereinfachte Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erfolgt unverändert zum Ursprungsplan und seinen Aussagen durch den Anschluß an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

## 6. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Da die geringfügige Verschiebung der überbaubaren Flächen eine Änderung der Erschließung nicht bedingt, entstehen durch die vorliegende 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 keine weiteren Erschließungskosten.

## 7. Immissionsschutz

Direkt an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt die Schallquelle der Neumünsterstraße, die die beabsichtigten Nutzungen der Aufenthaltsräume beeinträchtigen könnte:

Die im folgenden aufgeführten Berechnungen und Aussagen für den Straßenlärm beruhen zum einen auf der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, und zum anderen auf den prognostizierten Verkehrsdaten des Straßenbauamtes, das für die Betreuung der Landesstraße zuständig ist.

Die aufgeführten Daten im Bereich der Straßenlärmprognose sind durch ein computergestütztes Rechenverfahren ermittelt worden. Um dennoch alle Annahmen über die eingesetzten Variablen transparent zu halten, sind die Datenblätter als Anhang (Anlage 1) der Begründung beigefügt.

Um die Auswirkungen des von dem Verkehr ausgehenden Lärms auf das Plangebiet bewerten zu können, wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt (s. Anlage). Diese kommt zu dem Ergebnis, daß die schalltechnischen Orientierungswerte für Allg. Wohngebiete gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 für die erste Bauflucht überschritten werden. Erwartet werden Lärmwerte von 60/52dB Tag/Nacht bei einer angenommenen Prognosesituation von 8770 KFZ innerhalb von 24 Stunden im Bereich des dem Plangebiet vorgelagerten Straßenabschnittes.

Zur Reduzierung des einwirkenden Lärms sind dementsprechend passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudeteilen festgesetzt (vgl. Teil B -Text Nr. 7 Schallschutz).

Die Begründung wurde am 06.12.93 gebilligt.  
Der Satzungsbeschluß wurde am 06.12.93 gefaßt.



*[Handwritten signature in blue ink]*

Wahlstedt, den 25. APR. 1994

Stadt Wahlstedt  
Der Bürgermeister

# LÄRMPROGNOSE

GW-BASIC 3.22  
 (C) Copyright Microsoft 1983,1984,1985,1986,1987  
 60300 Bytes frei

*Taf*

Ok

LOAD"lärm st

Ok

RUN

LÄRMPROGNOSE : LANGE+GERADE STASSE, DIN 18005/MAI 87

VERKEHRSSTÄRKE :? 404  
 LKW-ANTEIL :? 2.5  
 MITLUNGSPEGEL = : 64.17368 dB(A)  
 STEIGUNG GEM. TAB.3:+dB :? 0  
 OBERFLÄCHE GEM. TAB.2:+/-dB :? -0.5  
 GESCHWINDIGKEIT :? 50  
 KORREKTUR FÜR GESCHWINDIGKEIT:-5.40831 dB(A)  
 KREUZUNG/AMPEL GEM.TAB.6:+dB?:? 1  
 EMISSIONSPEGEL = : 59.26537 dB(A)  
 ABSTAND IN METER (m) :? 20  
 HÖHENDIFFERENZ (m) :? 3  
 KORREKTUR FÜR A + H = :-1.24842 dB(A)  
 BEURTEILUNGSPEGEL = : 60.51379 dB(A)  
 Ok

Ok

RUN

LÄRMPROGNOSE : LANGE+GERADE STASSE, DIN 18005/MAI 87

VERKEHRSSTÄRKE :? 54  
 LKW-ANTEIL :? 2.5  
 MITLUNGSPEGEL = : 55.43381 dB(A)  
 STEIGUNG GEM. TAB.3:+dB :? 0  
 OBERFLÄCHE GEM. TAB.2:+/-dB :? -0.5  
 GESCHWINDIGKEIT :? 50  
 KORREKTUR FÜR GESCHWINDIGKEIT:-5.40831 dB(A)  
 KREUZUNG/AMPEL GEM.TAB.6:+dB?:? 1  
 EMISSIONSPEGEL = : 50.5255 dB(A)  
 ABSTAND IN METER (m) :? 20  
 HÖHENDIFFERENZ (m) :? 3  
 KORREKTUR FÜR A + H = :-1.24842 dB(A)  
 BEURTEILUNGSPEGEL = : 51.77392 dB(A)  
 Ok

*Nacht*

BESTAND 1990		Maßstab		STADT WAHLSTEDT		
DTV	6748	Datum	Name	BEBAUUNGSPLAN NR 12/5 IMMISSIONSPROGNOSE		
LKW	25%	Bearb.	NOV.91			br
KM/H	50	Gepr.				
		Norm				
TAG	40+			stadtplanung bruns		
NACHT	54					Blatt
Zust.	Änderung	Datum	Name	Bl.		

Tag

RUN  
 LÄRMPROGNOSE : LANGE+GERADE STASSE, DIN 18005/MAI 87  
 VERKEHRSSTÄRKE :? 525  
 LKW-ANTEIL :? 5  
 MITLUNGSPEGEL = : 65.99378 dB(A)  
 STEIGUNG GEM. TAB.3:+dB :? 0  
 OBERFLÄCHE GEM. TAB.2:+/-dB :? -0.5  
 GESCHWINDIGKEIT :? 50  
 KORREKTUR FÜR GESCHWINDIGKEIT:-4.868788 dB(A)  
 KREUZUNG/AMPEL GEM.TAB.6:+dB?:? 1  
 EMISSIONSPEGEL = : 61.62499 dB(A)  
 ABSTAND IN METER (m) :? 20  
 HÖHENDIFFERENZ (m) :? 3  
 KORREKTUR FÜR A + H = :-1.24842 dB(A)  
 BEURTEILUNGSPEGEL = : 62.87342 dB(A)  
 Ok

Nacht

Ok  
 RUN  
 LÄRMPROGNOSE : LANGE+GERADE STASSE, DIN 18005/MAI 87  
 VERKEHRSSTÄRKE :? 70  
 LKW-ANTEIL :? 5  
 MITLUNGSPEGEL = : 57.24317 dB(A)  
 STEIGUNG GEM. TAB.3:+dB :? 0  
 OBERFLÄCHE GEM. TAB.2:+/-dB :? -0.5  
 GESCHWINDIGKEIT :? 50  
 KORREKTUR FÜR GESCHWINDIGKEIT:-4.868788 dB(A)  
 KREUZUNG/AMPEL GEM.TAB.6:+dB?:? 1  
 EMISSIONSPEGEL = : 52.87438 dB(A)  
 ABSTAND IN METER (m) :? 20  
 HÖHENDIFFERENZ (m) :? 3  
 KORREKTUR FÜR A + H = :-1.24842 dB(A)  
 BEURTEILUNGSPEGEL = : 54.12281 dB(A)  
 Ok

PLANUNG 2020			Maßstab		STADT WAHLSTEDT		
DTV	2770		Datum	Name	BEBAUUNGSPLAN NR 12/5 IMMISSIONSPROGNOSE		
LKW	5%		Baarb.	NOV.91			br
KM/H	50		Gep.				
			Norm				
TAG	525				stadtplanung bruns		
NACHT	70						Blatt
						Bl.	
Zust.	Änderung	Datum	lms				



# TEIL B - TEXT

## **1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (PARAGRAPH 9 ABS.1/1 BauGB)**

- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß Paragraph 1 Abs.5 BauNVO die Ausnahmen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Sonstige Gewerbebetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **2.0 BAULINIEN, BAUGRENZEN, BAUWEISE (PARAGRAPH 9 ABS.1/2 BauGB)**

- 2.1 Überschreitungen bis zu 1.5 m sind von der Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

## **3.0 NEBENANLAGEN UND GARAGEN/STELLPLÄTZE (PARAGRAPH 9 ABS.1/4 BauGB)**

- 3.1 Stellplatzanlagen in dem WA-Gebiet sind grünordnerisch zu gestalten.

## **4.0 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (PARAGRAPH 9 ABS.1/25A+B)**

- 4.1 Die Anpflanzungen und Einfriedigungen auf den festgesetzten Flächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Bepflanzung in Baumschulqualität herzustellen und auf Dauer zu erhalten.

## **5.0 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**

- 5.1 Gemäß Paragraph 9 Abs.2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen:

Soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0.60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Mitte des Erdgeschoßfußbodens der straßenseitigen Gebäudeseite. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe (0.60 m) um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert/ergänzt werden.

## **6.0 IMMISSIONSSCHUTZ**

- 6.1 Für alle Aufenthaltsräume, die im Immissionsbereich (erste Bauflucht) der Neumünsterstraße sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§ 2 Abs. 5 LBO) und die im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der obigen Straße liegen, sind im Baugenehmigungsverfahren Schutzvorkehrungen vorzusehen. In Betracht kommen die innere Gliederung baulicher Anlagen durch Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Teilen dieser Anlagen, Lärmschutzfenster (DIN 2719) und straßenseitig die Verwendung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen, die ein resultierendes Schalldämm-Maß ( $R'_{w, res}$ ) von 30 dB nicht unterschreiten dürfen (DIN 4109).