

# SATZUNG DER STADT WAHLSTEDT über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

Teil A  
Planzeichnung M 1:750



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen.

### 1. Festsetzungen

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

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

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

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

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

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**

vorhandene bauliche Anlagen

festgesetzter Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen

Baum, künftig fortfallend

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

Bemaßung

Höhenpunkte

Böschung

Plangrundlage:  
digitale Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 und topografische Karte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:10000; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros de Vries, Neumünster, Stand 2012.

## Hinweise

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Ostholstein den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein bzw. der Kreisbodenkenntnisstelle in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer sowie der Leiter der Arbeiten.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altlagungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, abnormale Färbung, Ausstrich verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlagungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Kreis Segeberg wird hingewiesen.
- Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
- Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach den §§ 44 ff. BNatSchG ist die Fällung von Altbäumen (ab 32 cm Stammdurchmesser in 130 cm Stammhöhe) artenschutzrechtlich zu begleiten. Für den Fall, dass Gebäude bewohnende geschützte Tierarten (Fledermäuse und Vögel) festgesetzt werden, sind Ersatzquartiere bereit zu stellen. Die Anforderungen der DIN 18520 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.
- Die Anforderungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der LL-ZTV "Baumpflege sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP4) sind einzuhalten.
- Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. nach Nutzungsbeginn der Gebäude durchzuführen. Für die Gehölzpflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungsplanung von insgesamt 3 Jahren vorzusehen.
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarer Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Die in den Baugruben vorhandenen unterirdischen Leitungen und baulichen Anlagen des ehemaligen Gewerbebetriebs sind vollständig zu entfernen. Der bei der Baufreimachung des Geländes anfallende Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

## Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 64 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22.01.2009 (GVBl. S. 8) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt vom 29.10.2010 folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - für das Gebiet südlich der Neumünsterstraße, nördlich der Ostlandstraße und östlich des Danziger Weges -, umfassend die Flurstücke 21/33, 75/25 (teilw.) und 21/32 der Flur 16, Gemarkung Wahlstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Teil B - Text

Es gilt die Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 u. 16 - 19 BauNVO)
  - in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" ist ein Lebensausmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.650 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Die zulässige Grundfläche (GR) darf in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.
  - Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes ist auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von maximal 8,75 m über dem unter Punkt 1,6 definierten Bezugspunkt zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,0 m über dem Bezugspunkt mit einer maximalen Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) von 0,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 10,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Als Firsthöhe wird die Höhenhöhe der oberen Dachbegrenzungskante definiert.
  - Ausgenommen von der festgesetzten maximalen Firsthöhe sind untergeordnete Gebäude wie Schornsteine, Antennen, Anlagen für Klimatisierung und Blitzableiter. Diese dürfen die maximale Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
  - Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe, die Firsthöhe, die Höhe des Werbepylons und für die Höhe der Fahnenmasten wird die Höhe von 42,0 m über Normalnull (NN) festgelegt.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet sind bei abweichender Bauweise Gebäudelingen über 50 m zulässig.
- Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
 

Im Sonstigen Sondergebiet sind Nebenanlagen sowie Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche nur in der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Bereichen zulässig.
- Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 

Das innerhalb des Plangebietes anfallende unverschmutzte Regenwasser ist innerhalb des Geltungsbereiches zur Versickerung zu bringen. Die Errichtung von technischen Anlagen zur Versickerung ist auf allen privaten Flächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§§ 1a sowie 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
  - Zum Schutz des innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen und zum Erhalt festgesetzten Sonstigen Sondergebiet außerhalb der Baugrenze sind in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet anfallende unverschmutzte Regenwasser ist innerhalb des Geltungsbereiches zur Versickerung zu bringen. Die Errichtung von technischen Anlagen zur Versickerung ist auf allen privaten Flächen zulässig.
    - Zum Schutz des innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen und zum Erhalt festgesetzten Sonstigen Sondergebiet außerhalb der Baugrenze sind in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet anfallende unverschmutzte Regenwasser ist innerhalb des Geltungsbereiches zur Versickerung zu bringen. Die Errichtung von technischen Anlagen zur Versickerung ist auf allen privaten Flächen zulässig.
      - Der auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirmgrün" vorhandene Baumbestand ist zu einem lichten Baumbestand mit Einzelbäumen und Baumgruppen zu entwickeln und zu erhalten. Hierzu sind maximal 50 Prozent der Bäume zu entnehmen.
      - Der auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Zusätzliche Pflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Die Anlage einer Versickerungsmulde zur Versickerung von unbelastetem Regenwasser ist unter Berücksichtigung des Baumbestandes zulässig.
      - Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" an der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern. Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten.
    - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Teilflächen (TF) 1 - 4 sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente  $L_{eq}$  nach DIN 45691 wieder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Flächenbezeichnung	Flächengröße m <sup>2</sup>	Emissionskontingente	
		$L_{eq, tags}$ [dB]	$L_{eq, nachts}$ [dB]
TF 1	3.420	52	37
TF 2	4.770	58	43
TF 3	1.820	59	44
TF 4	1.440	64	49

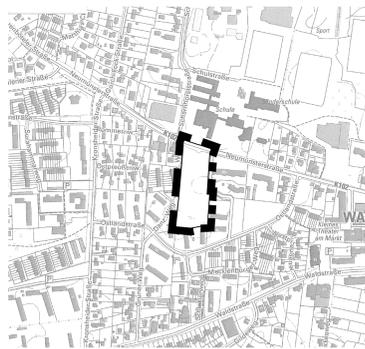
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 84 LBO S-H)
  - Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind geschlossene Fassaden je 10 m Wändlänge ohne Fenster durch Versatz bzw. Materialwechsel oder durch Anpflanzung von Schling- bzw. Kletterpflanzen zu gliedern.
  - Stellplätze von Müllbehältern sind dauerhaft mit blockierter Bepflanzung, begehbarer Umkleidung oder begrünten Rankgeräten zu versehen.
  - Lärm- und Sichtschutzwäuren sind mit Kletterpflanzen oder Gehölzpflanzungen dauerhaft einzugrünen. Davon ausgenommen sind Lärm- und Sichtschutzwäuren, die zugleich der Energiegewinnung dienen.
  - Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
  - Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
  - Der vorsätzliche oder fahrlässige Verstoß gegen die gestalterischen Festsetzungen ist rechtskräftig im Sinne des § 82 LBO S-H und kann mit Bußgeld geahndet werden.

## Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.04.2010. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am 24.09.2010 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 24.09.2010 in der Segeberger Zeitung und in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.10.2010 durchgeführt.
  - Die Stadtvertretung hat am 27.06.2011 beschlossen, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB weiterzuführen ist. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Beschlusses über den Verfahrenswechsel ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.06.2012 bis zum 06.08.2012 sowie durch Bereitstellung im Internet am 22.06.2012 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 22.06.2012 in der Segeberger Zeitung und in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.
  - Die Stadtvertretung hat am 18.06.2012 den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 02.07.2012 bis zum 03.08.2012 während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Wahlstedt nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit den Hinweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.06.2012 bis zum 06.08.2012 sowie durch Bereitstellung im Internet am 22.06.2012 bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 22.06.2012 in der Segeberger Zeitung und in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 19.05.2012 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Stadt Wahlstedt
- Der Bürgermeister -
- Wahlstedt, den
- Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Lübeck, den
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.10.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.10.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Stadt Wahlstedt
- Der Bürgermeister -
- Wahlstedt, den
- Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... sowie durch Bereitstellung im Internet am ..... bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am ..... in der Segeberger Zeitung und am ..... in den Lübecker Nachrichten hingewiesen. Darüber hinaus erfolgte am ..... die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der Segeberger Zeitung und am ..... in den Lübecker Nachrichten. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verlegung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen 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.
- Stadt Wahlstedt
- Wahlstedt, den
- Der Bürgermeister -

## Übersichtsplan



**SATZUNG  
DER STADT WAHLSTEDT**  
über die  
**7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12**  
- für das Gebiet südlich der Neumünsterstraße, nördlich der Ostlandstraße und östlich des Danziger Weges -  
Satzungsbeschluss  
29.10.2012

