



Stadt Wahlstedt

Bebauungsplan Nr. 1, 5. Änderung

für das Gebiet

„Nördlich des Hasselkamps, östlich der Dorfstraße und westlich der Siedlung Bergkoppel“

Text

Aufgrund des § 13a i. V. m. § 13 sowie § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl I S.3634) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschluss durch die Stadtvertretung vom 29.10.2019 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus dem Text erlassen:

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Die Festsetzung 2.2 der 3. Änderung „Auf dem vorderen Grundstücksteil kann max. 1 Einzelhaus mit einer max. Grundfläche (GR) von 150 m² und 1 Einzelhaus auf dem hinteren Grundstücksteil mit einer max. Grundfläche von 100 m² errichtet werden.“ entfällt.

1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt.

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

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

3. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 Die Festsetzung 3, Satz 2 der 3. Änderung „In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig.“ entfällt.

3.2 Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

4. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 600 m², für eine Doppelhaushälfte 400 m².

5. Zufahrten zu den Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind mit mind. 3,50 m Breite herzustellen.

6. Stellplätze (§ 9 Abs.4 BauGB, § 84 LBO)

6.1 Die Festsetzung 7, Satz 1 der 3. Änderung „In dem Baugebiet sind maximal 2 Carports oder Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO pro Grundstück zulässig“ entfällt.

6.2 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

7. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 5 BauNVO)

7.1 Die Festsetzung 7, Satz 2 der 3. Änderung „Innerhalb der Vorgartenfläche (zwischen vorderer Baugrenze, deren gradliniger Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie) ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig“ entfällt.

7.2 Entlang der erschließungsseitigen Straße ist auf den Baugrundstücken ein Streifen von 5 m Breite von genehmigungspflichtigen und auch genehmigungsfreien baulichen Anlagen (z.B. Stellplätze, Garagen, Carports, Gartenhäuser) freizuhalten.

7.3 Für die Grundstücke in den Straßeneinmündungsbereichen verläuft der Freihaltestreifen zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze, deren gradliniger Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie

7.4 Innerhalb der Freihaltstreifen ist die Anlage einer Zufahrt und einer Zuwegung mit zusammen maximal 5,50 m Breite zulässig.

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

Die Freihaltestreifen entlang der Straße sind gärtnerisch zu gestalten.

9. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

9.1 Die Festsetzung 8.1 der 3. Änderung „Alle Hauptgebäude sind mit einem Satteldach, Walmdach oder Satteldach mit Krüppelwalm zu versehen. Die Dachneigung der auf den hinteren Grundstücksteilen (2. Bauflucht) liegenden Hauptgebäude wird mit 35° - 45° festgesetzt. Für die restlichen Hauptgebäude wird eine Dachneigung von 45° +/- 5° festgesetzt. Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit maximal 3,50 m Breite (Außenmaß) zulässig. Die Dächer entweder mit rotbraunen oder anthraziten Dachpfannen oder Dachsteinen einzudecken oder als Gründächer anzulegen“ entfällt.

9.2 Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45°. Geringere Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.

9.3 Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot, braun, anthrazit, schwarz oder als Gründach herzustellen. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

9.4 Hochglänzende Materialien sind unzulässig. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

9.5 Farben und Materialien von Fassaden und Dacheindeckungen sowie Dachneigung und Dachform müssen bei Doppelhäusern einheitlich sein.

9.6 Vorsprünge, Dachaufbauten (Gauben) und Loggien dürfen einen Abstand von 2 m zum Ortgang nicht unterschreiten. Die maximale Breite darf die Hälfte der Dachbreite nicht überschreiten. Bei Dachaufbauten ist die Breite des oberen Dachaustrittes maßgeblich.

9.7 Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb des zulässigen Vollgeschosses sind unzulässig. Dies gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggien.

9.8 Rotierende Energieerzeugungsanlagen sind unzulässig.

9.9 Die Festsetzung 8.2 der 3. Änderung „Im Falle der Einfriedigung der Grundstücksgrenzen ist ausschließlich eine Hecke zu verwenden. Zusätzlich kann im Bereich der Hecke ein Zaun bis zu 0,90 m Höhe gesetzt werden“ entfällt.

9.10 Die maximale Höhe von Einfriedigungen beträgt 1,20 m.

Hinweise

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes und seiner Änderungen gelten weiterhin unverändert fort.

Für Gebäude, die mit einem Abstand von mehr als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, sind gemäß § 5 Abs. 1 LBO Feuerwehrezufahrten erforderlich. Diese müssen den Anforderungen der Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr vom 27.08.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Abdruck in der Segeberger Zeitung am 06.02.2019 erfolgt. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB hat nicht stattgefunden.
2. Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr hat am 04.02.2019 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 19.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus dem Text, hat in der Zeit vom 15.02.2019 bis 18.03.2019 öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.02.2019 abgedruckt.

5. Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr hat am 17.06.2019 einen geänderten Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 31.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus dem Text hat in der Zeit vom 01.07.2019 bis 31.07.2019 öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.06.2019 in der Segeberger Zeitung abgedruckt.

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange am 29.10.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus dem Text, wurde am 29.10.2019 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Wahlstedt
Der Bürgermeister

Wahlstedt, den 07.11.2019

(Bürgermeister)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Wahlstedt
Der Bürgermeister

Wahlstedt, den 07.11.2019

(Bürgermeister)

11. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am _____ ortsüblich bekanntgemacht 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 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) ist ebenfalls hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Stadt Wahlstedt
Der Bürgermeister

Wahlstedt, den

(Bürgermeister)