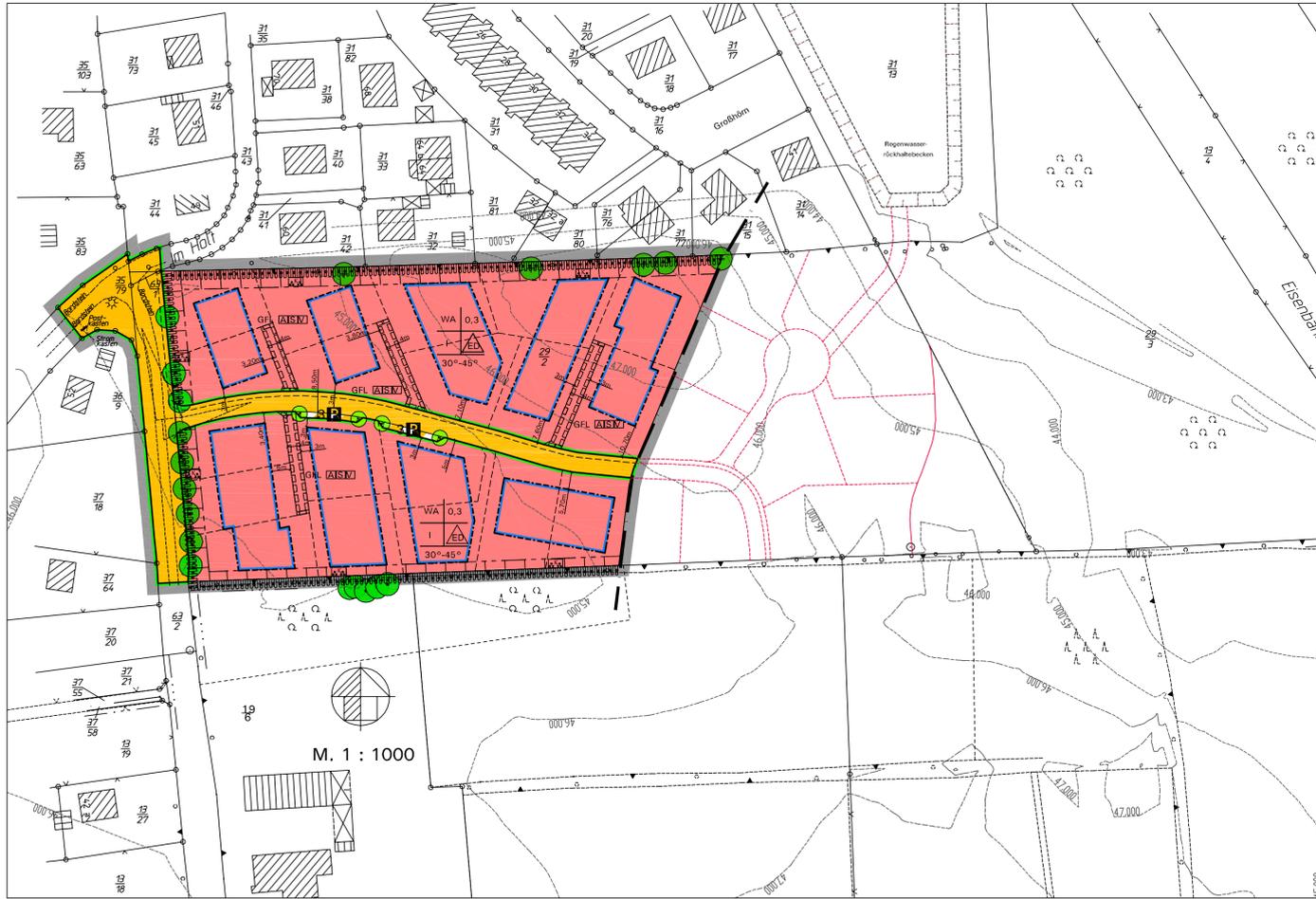


# SATZUNG DER STADT WAHLSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.31 FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES GROSSHÖRNS, ÖSTLICH DES WIRTSCHAFTSWEGES ALTE LANDSTRASSE UND WESTLICH DES INDUSTRIEPARKS KIELER STRASSE/HOLSTEINSTRASSE

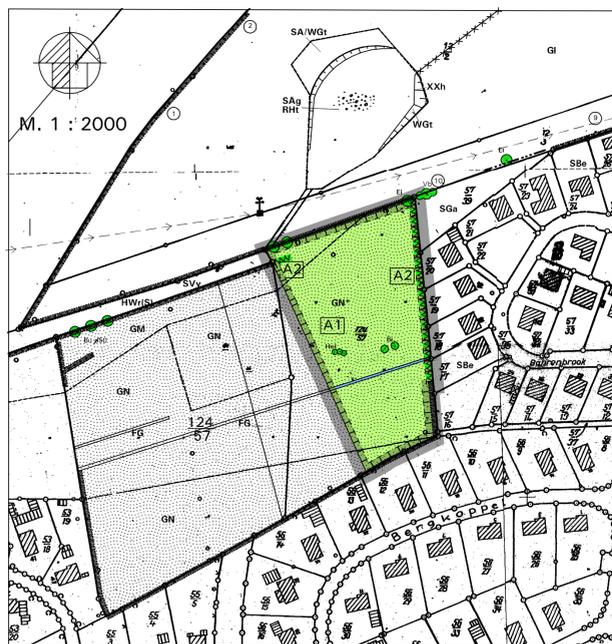
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 23.02.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.31 der Stadt Wahlstedt für das Gebiet südlich des Großhörns, östlich des Wirtschaftsweges alte Landstraße und westlich des Industrieparks Kieler Straße / Holsteinstraße bestehend aus der Planzeichnung -Teil A1- und -Teil A2- und dem Text -Teil B1- und -Teil B2- erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990/1993

## PLANZEICHNUNG -TEIL A1- EINGRIFFSFLÄCHE



## PLANZEICHNUNG -TEIL A2- AUSGLEICHSFLÄCHE



## TEXT -TEIL B1- EINGRIFFSFLÄCHE

- Zulässige Anzahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Mindestgröße der Baugrundstücke**  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 m<sup>2</sup> festgelegt.
- Zulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen**  
Die gem. §4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen sind unzulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**  
Die Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss (Fertigfußbodenhöhe) darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem oder abfallendem Gelände vermehrt oder vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschieds zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront. Die Gebäudehöhe darf maximal 8,50 m über Erdgeschossfußboden (Fertigfußbodenhöhe) betragen. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der zugeordneten Straßenverkehrsfläche / GFL- Fläche bis zum Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, darf höchstens 3,50 m betragen.
- Örtliche Bauvorschriften § 92 LBO**
  - Dächer**  
Als Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dachpfannen und Schieferplatten zulässig.  
Für Nebendachflächen (Gaubendächer) sind andere Neigungen zulässig.
  - Einfriedigungen**  
Einfriedigungen der Grundstücke im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von maximal 80 cm zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen**  
Die vorhandenen Knicks sind zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Im Bereich der Grundstücke werden Knickschutzstreifen von 3 Meter vorgelagert (§ 9(1) Nr. 25a BauGB). Eine bauliche Nutzung ist unzulässig.

## PLANZEICHEN nach der PlanzV90

### I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 des Baugesetzbuches -BauGB-)

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

**0,3** Grundflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)  
**30°-45°** Dachneigung

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

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Öffentliche Parkfläche

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

Grünland

**Wasserflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Graben

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

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen  
 Erhaltung von Bäumen (eingemessen)  
 Erhaltung von Bäumen  
 Anpflanzen von Knick

### Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger, Stadt und Versorgungsträger

### II. Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung

Erhaltung von Knicks § 15b LNatSchG mit Knickschutzstreifen (s. Text Teil B Nr.6)

### III. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Bauliche Anlage  
 Flurstücksnummer  
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
 Sichtfeld  
 Höhenlinien  
 Isophone (40 dB)  
 Ausgleichsmaßnahme mit Nr.

## TEXT -TEIL B2- AUSGLEICHSFLÄCHE

**Maßnahmen auf Ausgleichsfläche A1:**

Extensive Nutzung der Fläche (Beweidung oder Mahd nach dem 1.7 jeden Jahres), Zurückhalten des auf die Fläche auftretenden Wassers und Hebung des Wasserstandes = 5.025,67 m<sup>2</sup>

**Maßnahme A 2:**

Neuanlage eines Knicks = 121 lfdm

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.09.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten am 05.06.11.1999 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 12.06.2002 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.10.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 17.06.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 mit Erläuterungsbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31, bestehend aus dem Text (Teil B1 u. B2), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.11.2002 bis zum 12.11.2002 während der Dienststunden, nach § 3 Abs. 2 BauGB, öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können, am 01.11.2002 in der Segeberger Zeitung und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.02.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr.31, bestehend aus dem Text (Teil B1 u. B2), wurde am 23.02.2004 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde getilgt.

Wahlstedt, ..... L.S. ....  
Ort, Datum ..... Bürgermeister

Wahlstedt, ..... L.S. ....  
Ort, Datum ..... Bürgermeister

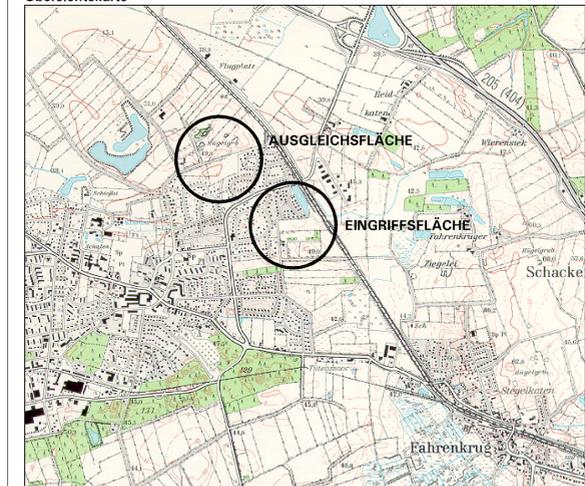
9. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 31 ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von ..... bis zum ..... / durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und in den Lübecker Nachrichten am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erbsachen von Entschädigungsansprüchen (§ 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.

Wahlstedt, ..... L.S. ....  
Ort, Datum ..... Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 31 DER STADT WAHLSTEDT

KREIS SEGEBERG

Übersichtskarte 1: 25 000



VORENTWURF  
§ 3 (1) BauGB  
§ 4 BauGB  
§ 3 (2) BauGB  
SATZUNG

LANDGESELLSCHAFT SCHLESWIG-HOLSTEIN  
Fabrikstraße 7 · 24103 Kiel  
Tel.0431/9796-02

23.02.2004