

Satzung der Stadt Wahlstedt über den Bebauungsplan Nr. 36 "Tütenmoor III"

für das Gebiet südlich des Baugebietes Am Eichengrund, östlich des Wirtschaftsweges Alte Landstraße / Im Holt, nördlich der Segeberger Straße und westlich der Bahnlinie Neumünster - Bad Oldesloe

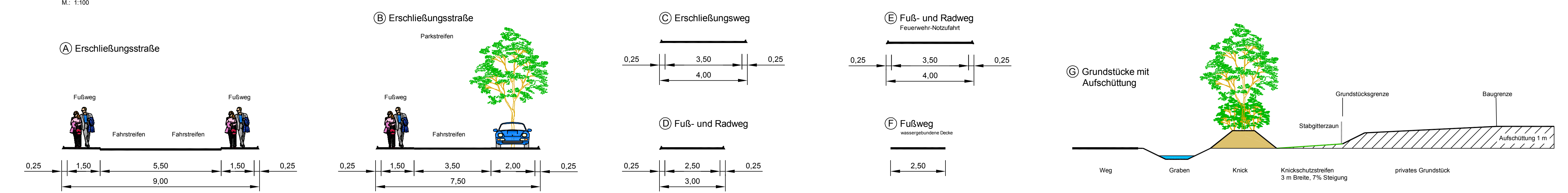
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) - in der jeweils gültigen Fassung - wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgenden Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 36 "Tütenmoor III" für das Gebiet südlich des Baugebietes Am Eichengrund, östlich des Wirtschaftsweges Alte Landstraße / Im Holt, nördlich der Segeberger Straße und westlich der Bahnlinie Neumünster - Bad Oldesloe, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.

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

Planzeichnung -Teil A-



Straßenquerschnitte



Planzeichen nach der PlanzV90

- I. Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 (§ 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)**
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - II Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
 - FH → 8,50 m Firsthöhe maximal
 - TH → 6,50 m Traufhöhe maximal
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Offene Bauweise, nur Ein- und Doppelhäuser zulässig
 - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsf läche besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich (Rad- und Fußweg)
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsf lächen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 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 - Trafostation
 - Abwasser (Regenrinnelecken)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage
 - Spielplatz
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Anpflanzung: Einzelbäume (Baumstandort siehe Text-Teil B Abs. 6.1)
 - Erhaltung: Einzelbäume
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzung: Knick
 - Erhaltung: Knick
 - Knickschutzstreifen
 - Sonstige Planzeichen**
 - M Müllbehältersammelplatz (zur Abholung) zu Gunsten der rückwärtig liegenden Grundstücke
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlagen, Stadt und Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Bereich, in dem Fenster in den Nord- und Ostfassaden festverglast auszuführen sind (siehe Text-Teil B Abs. 5)
 - Lärmpegelbereich II (gesamter Bebauungsplan)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Knick geschützt nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG
 - III. Darstellung ohne Normcharakter**
 - Vorhandene Gebäude
 - Grundstücksgrenzen (Die Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich.)
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksbezeichnung
 - Böschung
 - Wege / Straßenaufteilung (unverbindlich)

Text - Teil B -

- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)**
 - Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)** Die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:
 - 1. Gartenbaubetriebe,
 - 2. Tankstellen.
 - Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)** Garagen und überdachte Stellplätze müssen auf der jeweiligen Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließungseigenen öffentlichen oder privaten Verkehrsf läche haben. Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt je Wohngebäude zulässig. Die maximale Breite beträgt 5,00 m.
 - Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)** Innerhalb der Bereiche der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen der erschließungseigenen öffentlichen oder privaten Verkehrsf läche und der straßenseitigen Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) erstrecken, sind Nebenanlagen, deren Grundfläche 2 m² und deren Höhe 1,0 m überschreiten, unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a)**
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)** Die Trauf- und Firsthöhen haben als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertiglübbodens. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertiglübbodens baulicher Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen öffentlichen oder privaten Verkehrsf läche liegen, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsf läche dieser Straße.
 - Begrenzung der Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)** Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit je Wohngebäude zugelassen.
 - Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)** In dem allgemeinen Wohngebiet sind die Mindestgrößen der Baugrundstücke bei Einzelhäusern 300 m² und bei Doppelhäusern auf 300 m² festgesetzt.
 - Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S-H)**
 - Dachgestaltung** Dachdeckungen mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik. Dachgäuben und Loggien müssen mindestens 2,00 m vom Organg (seitliche, senkrechte Begrenzung der betroffenen Dachfläche) entfernt sein. Dächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 15° auszuführen.
 - Doppelhäuser** Die Gestaltung der Doppelhäuser muss hinsichtlich Dachneigung, Dachform, Farbe und Material der Dachdeckung einheitlich sein.
 - Rotierende Stromerzeugungsanlagen** Rotierende Stromerzeugungsanlagen sind unzulässig.
 - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)** Zum Schutz der Wohn- und Büroräumlichkeiten vor Gewerbelärm sind innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereiches an den dem Industrie- und Gewerbegebiet zugewandten Gebäudesseiten (Nord- und Ostfassaden) vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Ausnahmsweise sind nur Reinigungsarbeiten zu öffnenden Fenstern zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lüftungsgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudesseiten geringere Beurteilungsergebnisse resultieren.



- Grünordnerische Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, 29a BauGB)**
 - Baumstandorte in öffentlichen Verkehrsflächen** In der Planstraße B sind mindestens 20 standortgerechte Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v. Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen, 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. Die Baumstämme sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen. Die Baumstandorte können erschließungsbedingt um 10 m in jede Richtung verschoben werden.
 - Bäume auf privaten Grundstücken** Auf jedem Grundstück ist pro Wohneinheit mindestens ein standortgerechter heimischer Laubb Baum gemäß Artenliste mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v. Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - Einfriedigungen** Einfriedigungen zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche und zu öffentlichen Grünflächen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Laubbäumen gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Wuchshöhe zur erschließungseigenen öffentlichen Verkehrsfläche darf max. 1,50 m betragen. Ergänzend ist ein Zaun auf der Grundstücksmittellinie zulässig. Alternativ sind zur öffentlichen Verkehrsfläche auch Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
 - Knickschutzstreifen** Knicks sind gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt. Bei seitlich vorhandenen Knicks werden 3 m breite Knickschutzstreifen festgesetzt, die dem Knickerhalt dienen. Die Knickschutzstreifen sind von jeglicher Nutzung freizuhalten und extensiv zu pflegen, so dass sich eine artenreiche Gras- und Staudenflur entwickeln kann. Lücken im Knick sind durch Nachpflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen zu schließen. Gegenüber Grundstücken und Erschließungsflächen sind die Knickschutzstreifen dauerhaft mit einem 1,20 m hohen Stabhalteraum abzugrenzen.

- Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen: Bauzeitenregelung Vögel und Fledermäuse:

Zur Vermeidung des Tötungsverbots sind im Vorhabenraum alle Baumfällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.12. bis einschließlich 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Die übrigen Bauzeitmaßnahmen und Gebührensicherungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28./29.02. zu erfolgen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2 (Bauzeitenregelung Haselmaus II): Die Gehölzrodung muss in zwei Schritten stattfinden. Als erster Schritt ist das „Auf den Stock setzen der Gehölze“ im Winter vor Baubeginn im Zeitraum zwischen dem 01.12. und 28./29.02. zu erfolgen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV3 (Besatzkontrolle Vögel): Sollte die Wurzelstockentnahme dann während der Brutzeit der Vogelarten erfolgen müssen (01.04. bis einschließlich 15.08.), ist vor der Wurzelstockentnahme eine Besatzkontrolle auf bodenbrütende Vögel durchzuführen. Eine Besetzung der Wurzelstöcke vom 15.08. bis 01.04. des Folgejahres ist dagegen artenschutzrechtlich unbedenklich. (Maßnahme AV2 und AV4 beachten!).

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV4 (Bauzeitenregelung Haselmaus II): Der zweite Schritt, die Rodung der Wurzelstöcke der im Winter auf den Stock gesetzten Knickschritte darf erst ab dem 15. Mai des Folgejahres durchgeführt werden (Maßnahme AV 2 und AV3 beachten!).

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A11 (Lebensstättensatz für Brunenvogelidee der Gehölzbrüter und Bodenbrüter): Für den Verlust von 131,5 qd. m Knick ist ein arts- und zehnerart Ausgleich des Lebensstättenerlustes durch Neuanlage eines artenreichen Knicks im Verhältnis 2:1 (d.h. in 263 m Länge) vorzunehmen.

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A2 (Lebensstättensatz Haselmaus im räumlichen Zusammenhang): Neuanlage eines artenreichen Knicks von mind. 293 m Länge (Verhältnis mind. 2:1) im räumlichen Verbund zur betroffenen Struktur. Die vorgezogene Lage am östlichen Rand des Plangebietes ist dafür gut geeignet.
- Ausgleichsflächen**

Als Ausgleichsflächen für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden folgende Flächen in Ansatz gebracht:

Interne Ausgleichsmaßnahme A 1: östlicher Siedlungsrand. Entwicklungsziel/Maßnahme: Knickeanlage auf einer Länge von mindestens 264 m

Interne Ausgleichsfläche A 2 (Flurstück 100/36): Flächengröße 6.203 m²

Interne Ausgleichsfläche A 3 (Flurstück 25/1): Flächengröße 4.054 m²

Entwicklungsziel/Maßnahmen: Entnahme von Nadelgehölzen; natürliche Sukzession

Externe Ausgleichsfläche A 3 (Flurstück 25/1): Flächengröße 4.054 m²

Entwicklungsziel/Maßnahmen: Aufforstung als Ergänzung des bestehenden Waldbestandes

Externe Ausgleichsfläche A 4 (Flurstück 20/1): Flächengröße 16.647 m²

Entwicklungsziel/Maßnahmen: Umwandlung der Ackerfläche in extensiv genutztes Dauergrünland

Externe Ausgleichsfläche A 5 (östlicher Teil von Flurstück 28/1): Flächengröße 15.814 m²; davon:

 - 5.321 m² als Ausgleich für B-Plan Nr. 36
 - 10.493 m² als Pflanzfläche der Stadt Wahlstedt

Entwicklungsziel/Maßnahmen: Extensiv genutztes Dauergrünland

Lageplan: Ausgleichsmaßnahmen A1 - A5

Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Wahlstedt

STADT Wahlstedt Markt 3 23812 Wahlstedt

Satzung der Stadt Wahlstedt über den Bebauungsplan Nr. 36 "Tütenmoor III"

für das Gebiet südlich des Baugebietes Am Eichengrund, östlich des Wirtschaftsweges Alte Landstraße / Im Holt, nördlich der Segeberger Straße und westlich der Bahnlinie Neumünster - Bad Oldesloe

DATE: 02.03.2017

MASSSTAB: 1:1.000

VERFAHRENSSTADIEN:

- § 3 (1) BauGB
- § 4 (1) BauGB
- § 3 (2) BauGB
- § 4 (2) BauGB
- Satzung

IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

IPP Ingenieurbüro
 Roselie Partner GmbH & Co. KG
 Roselie Partner GmbH
 D 24115 Sch
 Tel: +49 451 4555 50 Fax: +49 451 4555 51
 info@ipp.de www.ipp.de