

# Satzung der Stadt Wahlstedt über den Bebauungsplan Nr. 39 "Medizinisches Versorgungszentrum"

Teil A - Planzeichnung M.1:1000	Planzeichenerklärung	Teil B - Text	Satzung	
<p>Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)</p> <p><b>Plangrundlage:</b> ALKIS-Grundlage Stand: April 2022</p> <p>Stadt: Wahlstedt Gemarkung: Wahlstedt Flur: 16</p>	<p><b>Planzeichen Erläuterungen</b></p> <p><b>Festsetzungen</b></p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4 I Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß, z.B. I GH 14,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Fahrbahnrand, z.B. GH 14,00 m siehe Text Teil B Ziffer 2.1</p> <p><b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b></p> <p>o Offene Bauweise — Baugrenze</p> <p><b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen</b></p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Medizinisches Versorgungszentrum mit Nummerierung</p> <p><b>Verkehrsflächen</b></p> <p>Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie</p> <p><b>Grünflächen</b></p> <p>Private Grünfläche Zweckbestimmung: Gestaltungsgrün Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Erhalt Baumreihe</p> <p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze, Garagen GSt Gemeinschaftsstellplätze Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes Maßangabe in Meter</p> <p><b>Darstellungen ohne Normcharakter</b></p> <p>Vorh. Flurstücksgrenze Vorh. Gebäude Vorh. Flurstücksnummer</p>	<p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</p> <p>1.1 Auf der Gemeinbedarfsfläche 1 mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum“ ist die Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken dienen, zulässig. Ergänzend sind Büroräume, Räume für freie Berufe sowie eine untergeordnete Wohnnutzung zulässig.</p> <p>1.2 Auf der Gemeinbedarfsfläche 2 mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum“ ist innerhalb des Baufeldes und der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze die Anlage von Stellplätzen und Garagen zulässig.</p> <p><b>2. Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)</p> <p>2.1 <b>Gebäudehöhe</b> Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches. Auf den Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum“ werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes der nächstgelegenen Erschließungsstraße festgesetzt. Betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen, Kühlung und zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik / Solarthermie), Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) um maximal 1,00 m überschreiten.</p> <p>2.2 <b>Oberkante Fertigfußboden</b> Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) der Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 1 ist mindestens 20 cm über der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße vorzusehen. Maßgeblich ist die mittlere Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Erschließungsstraße.</p> <p><b>3. Stellplatzflächen und Nebenanlagen</b> (9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) Die zulässige Grundflächenzahl der Gemeinbedarfsfläche 2 mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum“ darf durch Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gem. LBO-SH bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.</p> <p><b>4. Grünflächen</b> (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>4.1 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gestaltungsgrün“ ist als blühreiche Gras- und Krautflur anzulegen und extensiv zu bewirtschaften.</p> <p>4.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze nicht zulässig.</p> <p><b>5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>5.1 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.</p> <p>5.2 Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Traufkanten sind mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen.</p> <p>5.3 Außerhalb von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.</p> <p><b>6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> (9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)</p> <p>6.1 Je Hauptgebäude sind mind. drei (3) standortgerechte Laubbäume mit einer Mindestqualität, Hochstamm, Drahtballen 3 x verpflanzt, St. U. 16-18 cm zu pflanzen.</p>	<p>6.2 Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und mit einer Mindestqualität, Hochstamm, Drahtballen 3 x verpflanzt, St. U. 16-18 cm zu ersetzen.</p> <p><b>7. Zuordnungsfestsetzung</b> (9 Abs. 1 a BauGB) Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung und des Artenschutzes wurde mit einem Umfang von 5.364 m<sup>2</sup> Ersatzwald ermittelt. Der erforderliche Waldausgleich erfolgt vollständig auf dem Flurstück 31/1, Flur 8 und auf dem Flurstück 117, Flur 9, jeweils Gemarkung Hartenholm.</p> <p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> (§ 86 Landesbauordnung (LBO))</p> <p>1. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum“ sind die Dächer der Hauptgebäude sowie überdachter Stellplätze (sog. Carports) und Garagen als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu errichten. Zusätzliche Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik / Solarthermie) sind zulässig.</p> <p>2. Je 25 m<sup>2</sup> Netto-Nutzfläche des medizinischen Versorgungszentrums ist ein (1) Stellplatz herzustellen.</p> <p><b>Hinweise</b></p> <p>1. <b>Vorschriften</b> Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Wahlstedt, Markt 3, 23812 Wahlstedt eingesehen werden.</p> <p>2. <b>Artenschutz</b></p> <p>2.1 <b>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1 - Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse</b> Alle Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm (vgl. LBV-SH 2020) sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gehölzen aufhalten (Winterruhe). Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.</p> <p>2.2 <b>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2 - Keine zusätzliche Beleuchtung auf Höhe der Baumreihe am Fuß- und Radweg an der Westgrenze des B-Plangebiets</b> Eine über das aktuelle Maß hinausgehende Beleuchtung der Baumreihe am Fuß- und Radweg an der Westgrenze des Planungsraumes ist unzulässig und daher zu vermeiden.</p> <p>2.3 <b>Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1 - Lebensraumsatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter)</b> Der Verlust des 2.680 m<sup>2</sup> großen Waldstücks mit den betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter ist im Verhältnis 1:2 in räumlicher Nähe zum Vorhabengebiet (im selben Naturraum, hier: Geest) auszugleichen: es sind somit 5.360 m<sup>2</sup> Wald neu anzulegen. Dabei sind standorttypische Gehölze regionaler Herkunft zu pflanzen. Diese Maßnahme ist zeitnah (innerhalb von max. 5 Jahren nach der Baufeldfreimachung) umzusetzen.</p> <p>2.4 <b>Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung</b> Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten (z.B. Myotis-Arten, Braunes Langohr) und nachtaktiven Insekten sollten sämtliche Leuchten im Außenbereich mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= bernstein/amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur max. 2.700 Kelvin oder weniger) ausgestattet werden. Im Bereich der Verkehrswege sollten Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von nach Möglichkeit nicht mehr als 3 m aufgestellt werden, die die Lichtstreuung möglichst einschränken. Alle Leuchten sollten ihr Licht ausschließlich nach unten abgeben und zu Knicks, Baumreihen und sonstigen Grünflächen hin abgeschirmt sein.</p> <p>3. <b>Solarnutzung auf Nicht-Wohngebäuden</b> Es wird auf den § 11 des Gesetzes zur Energiewende und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein verwiesen, welches Aussagen zur verpflichtenden Installation von Solaranlagen auf Nicht-Wohngebäuden trifft.</p>	<p><b>Übersichtskarte</b> M.1:10000</p> <p><b>Satzung der Stadt Wahlstedt über den Bebauungsplan Nr. 39 "Medizinisches Versorgungszentrum"</b></p> <p>Kreis Segeberg</p> <p>Verfahrensstand nach BauGB §3(1) §4(1) §3(2) §4(2) §10</p> <p><b>GSP</b> GOSCH &amp; PRIEWIE Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure (VBI)</p> <p>23843 Bad Oldesloe Papierberg 4 Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0 Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79 E-mail: oldesloe@gsp-ig.de Internet: www.gsp-ig.de</p> <p>Stand: 23.06.2023 / SR</p> <p>P-Nr.: 22 / 1431</p>