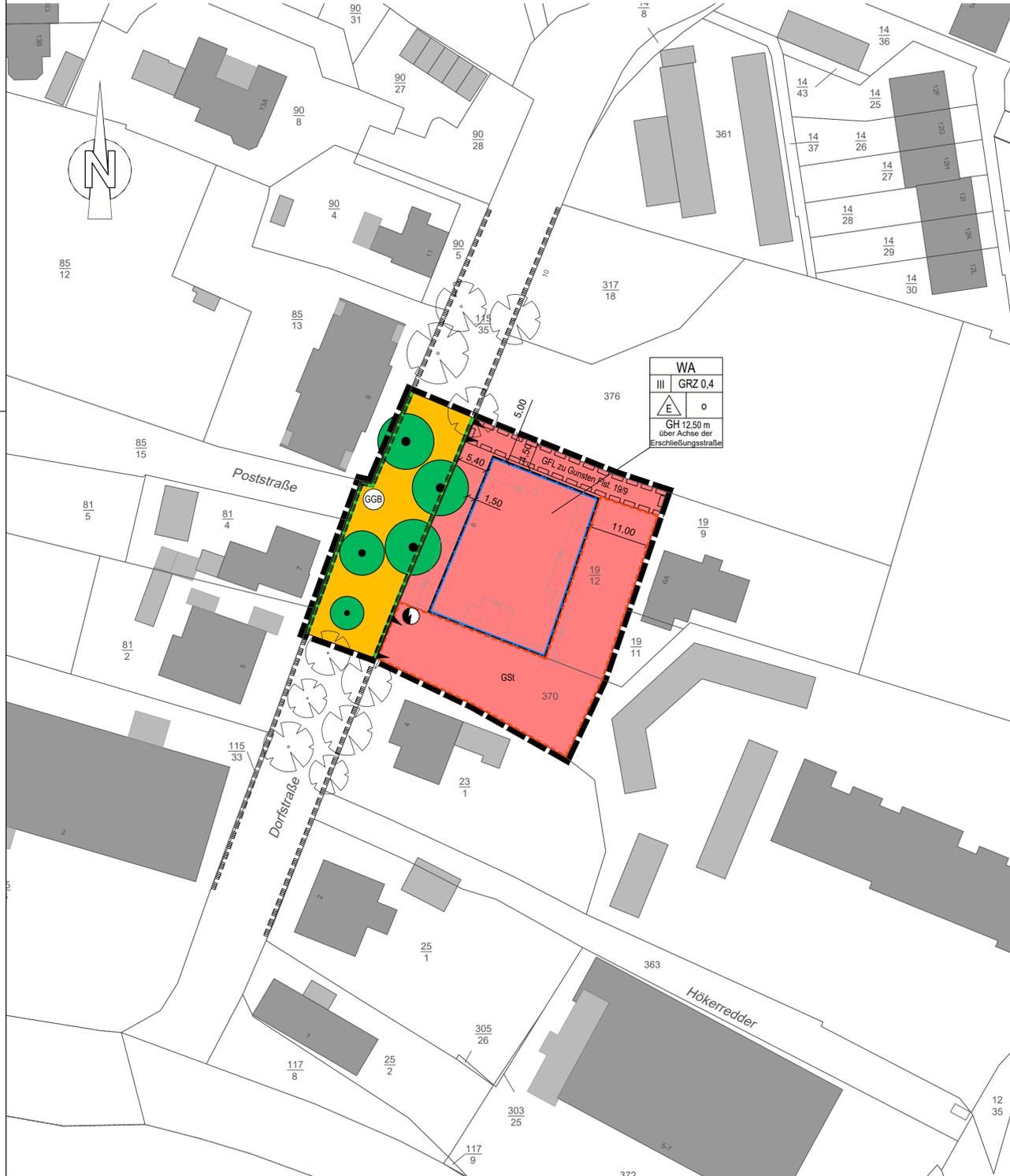


Satzung der Stadt Wahlstedt über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e - "Ehemaliger Gasthof Zur Krone"

Teil A - Planzeichnung

M.1:500

Es gilt die BauNVO: i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS.3786)



Planungsstab:
ALK-Grundlage
Stand Februar 2020
Stadt: Wahlstedt
Gemarkung: Wahlstedt
Flur: 8

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GH 12,50 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Erschließungsstraße, hier: Dorfstraße; siehe Text Teil B Ziffer 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

B Baugrenze

Verkehrsflächen

S Straßenverkehrsflächen

SB Straßenbegrenzungslinie

EA Bereich für Ein- und Ausfahrten

Versorgungsanlagen

E Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

G Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

U Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze, Garagen

Gst Gemeinschaftsstellplätze

GL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten Flst. 19/9 sowie der Ver- und Entsorgungsträger

GL Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

M Maßangabe in Meter

Nachrichtliche Übernahmen

SG Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

GGB gesetzlich geschütztes Biotop; hier: Allee

Darstellungen ohne Normcharakter

FG vorh. Flurstücksgrenze

FG künftig entfallende Flurstücksgrenze

51 vorh. Flurstücksnummer

G vorh. Gebäude

G künftig entfallendes Gebäude

K Kronenbereich

Rechtsgrundlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 und § 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11
und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11
und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11
und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11
und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14
und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 4
und 22 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 6 BauGB

§ 30 BNatSchG
oder § 21 LNatSchG

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der „Dorfstraße“. Sie darf durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

3. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Fläche für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
Die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Garagen und Gemeinschaftsstellplätzen ist nur in der festgesetzten Fläche zulässig.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)
4.1 Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
4.2 Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen auf privaten Grundstücksflächen sind im Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Anlage einer Zufahrt für das Flurstück 19/9 im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sowie die Anlage von Zuwegungen zum Wohngebäude, welche jedoch nur in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden dürfen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO

1. Stellplätze

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf demselben Grundstück herzustellen.
Nicht überdachte Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

2. Dachgestaltung

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig. Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.
Es sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit oder schwarz für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Dächer von überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten.

3. Windkraftanlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Errichtung von freidrehenden Windkraftanlagen unzulässig.

4. Werbeanlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlage und solche mit wechselndem Licht nicht zulässig.

5. Steingärten

Grundstücksflächen, welche nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten ist unzulässig.

Hinweis:

- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Wahlstedt, Markt 3, 23812 Wahlstedt eingesehen werden.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse sind Umbau-, Erweiterungs- und Abrissarbeiten am bestehenden Gebäude rechtzeitig vor dem Eingriff durch einen Fachgutachter hinsichtlich einer möglichen Quartiersnutzung zu überprüfen. Bei einem Besatz als Sommerquartier sind Arbeiten am Gebäudebestand im Zeitraum 1. März bis 31. September nicht zulässig. Bei einem Besatz als Winterquartier sind Arbeiten am Gebäudebestand im Zeitraum 1. August bis 15. Mai nicht zulässig. Bei einer Nutzung als Tagesversteck sind Arbeiten am Gebäudebestand im Zeitraum 1. Februar bis 30. November nicht zulässig, bzw. die Arbeiten sind von Hand durchzuführen. Es sind Ersatzquartiere dem Quartierstyp und dem Artenspektrum im Plangebiet bzw. dessen direkten Umfeld zur Verfügung zu stellen, deren Art, Umfang und zeitliche Umsetzung vom Fachgutachter zu benennen und mit den Fachbehörden abzustimmen sind.

Satzung

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e "Ehemaliger Gasthof Zur Krone", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:
Nördlich der Segeberger Straße, östlich der Einmündung Poststraße/Dorfstraße, westlich der Rendsburger Straße und südlich des Grundstückes Dorfstraße 8 - 10 (Pflegezentrum)

Übersichtskarte M.1:10000



Satzung der Stadt Wahlstedt über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e "Ehemaliger Gasthof Zur Krone"
Kreis Segeberg

Verfahrensstand nach BauGB
§3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4a(3) §10

GSP Gosch & Priebe
Ingenieurgesellschaft mbH
Stand: 31.05.2021 / SR
P-Nr.: 20 / 1232