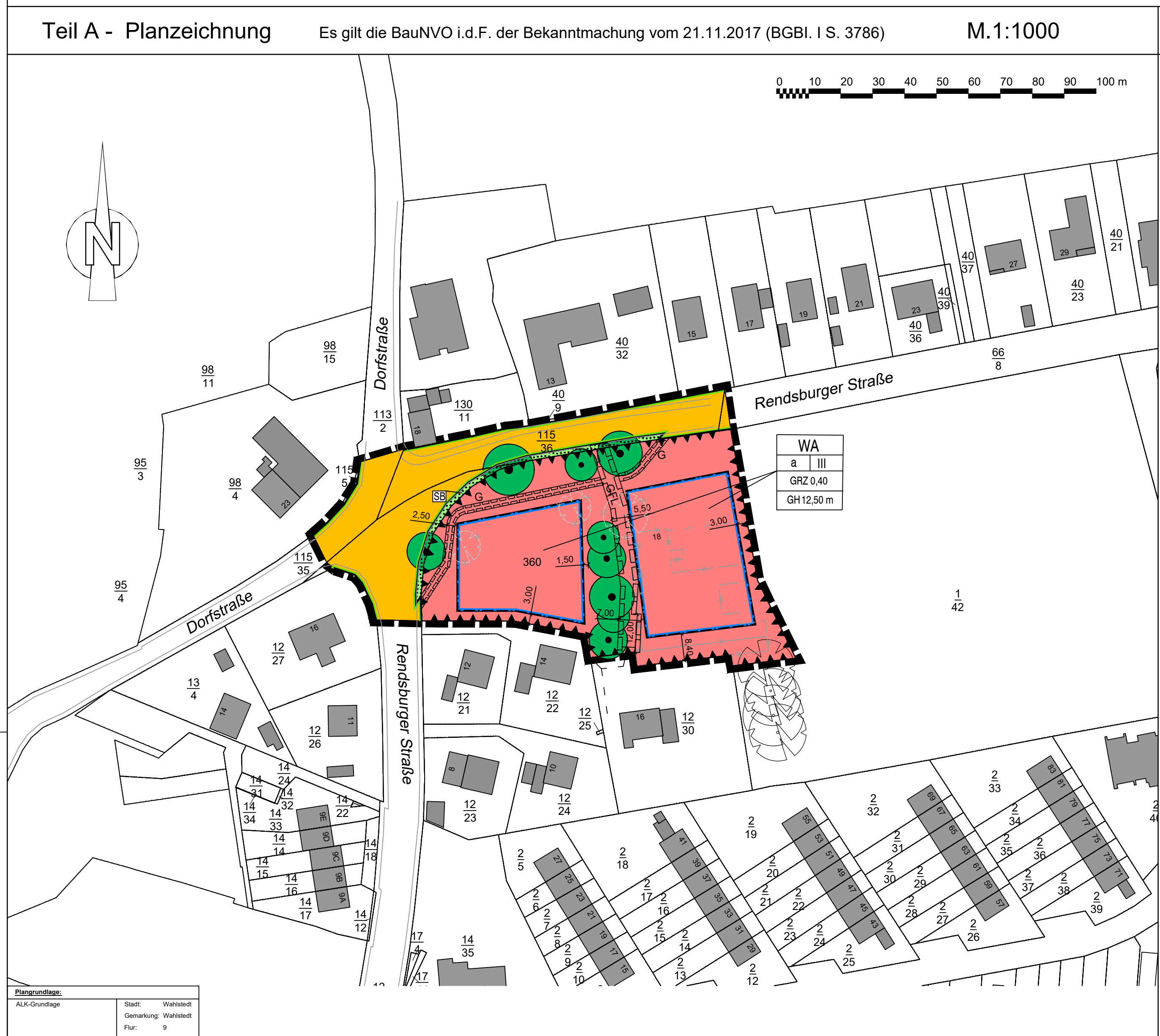


Satzung der Stadt Wahlstedt über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e

"Ehemals Gaedekes Gasthof"



Teil B - Text

- 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, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig.
- Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
In dem Bereich der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis 26 m zulässig sind.
- 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 über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche der „Rendsburger Straße“. Sie darf durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4.1 Der neu anzulegende Fußweg (Gehrecht) ist mit wasserdurchlässigem Wegebelag herzustellen. Der ehemalige Fußweg ist zurückzubauen und als Straßenbegleitgrün anzulegen.
4.2 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen. Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen oder in wassergebundener Bauweise herzustellen.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5.1 Zum Schutz der Wohn- und Büroutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbau im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend zusätzlich nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.
5.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebietsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)
6.1 Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen und Lagerplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind im Kronenraumbereich der Bäume z.zg. eines Schutzabstandes von 1,5 m unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Anlage einer Zufahrt für das Flurstück 12/30 im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, die jedoch nur in wassergebundener Bauweise ausgeführt werden darf. Ebenfalls ausgenommen hiervon ist das Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, welches jedoch mit versickerungsfähigen Materialien auszuführen ist.
6.2 In In dem Allgemeinen Wohngebiet sind 8 (acht) standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO

- Stellplätze**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohneinheit zwei (2) Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.
- Dachgestaltung**
2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20°-45° sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig. Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
2.2 Dächer mit Dachneigungen bis 20° sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten.
2.3 Es sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit oder schwarz für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig. Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.
- Windkraftanlagen**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Errichtung von freistehenden Windkraftanlagen unzulässig.
- Werbeanlagen**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und solche mit wechselndem Licht nicht zulässig.
- Steingärten**
Private nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze und Wege gärtnerisch anzulegen. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten ist nicht zulässig.

Hinweis:

- Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Wahlstedt, Markt 3, 23812 Wahlstedt eingesehen werden.
- Artenschutz**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse und Gebäudebrüter sind Umbau-, Erweiterungs- und Abrissarbeiten an bestehenden Gebäuden im Zeitraum 1. März bis 31. November nicht zulässig. Vor Baubeginn ist zu kontrollieren, dass kein Besatz der Gebäude oder zu fallenden Bäume durch Vogel oder Fledermäuse vorliegt. Die Baufeldräumung darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.
- Verlegung Gehweg**
Die Verlegung des Gehweges ist baumgutachterlich zu begleiten.

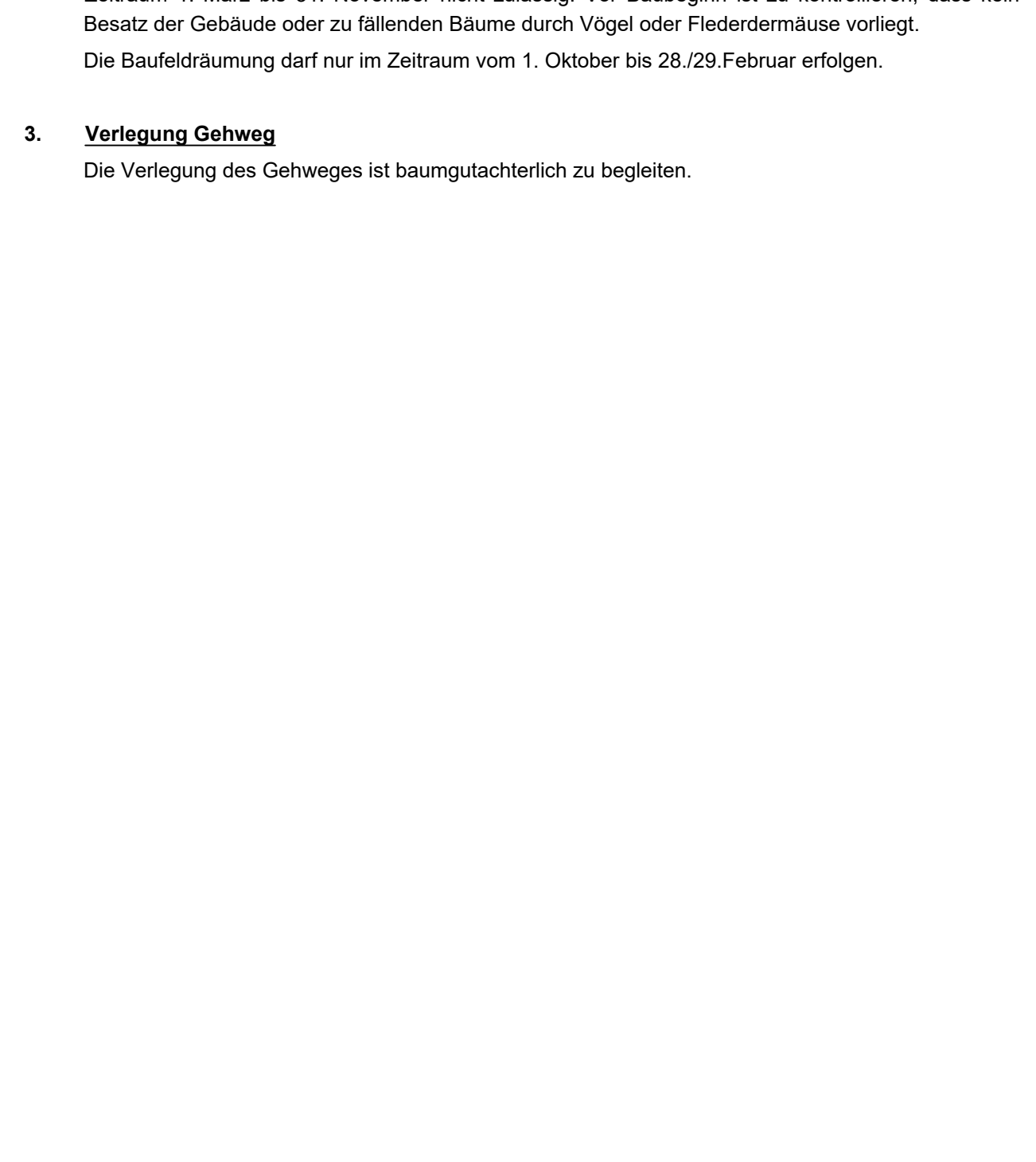
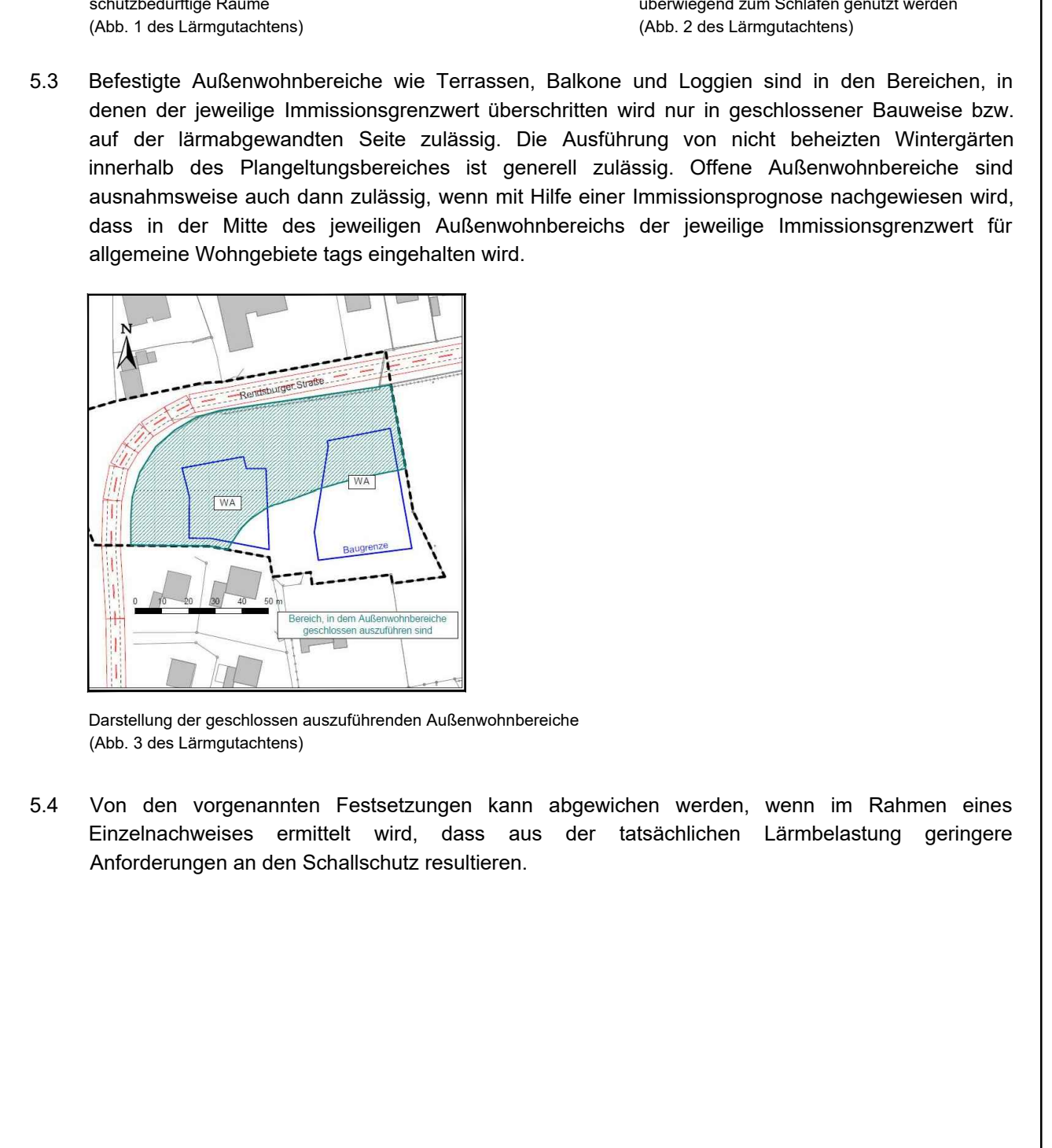
Satzung

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e "Ehemals Gaedekes Gasthof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:
Südlich der Grundstücke Dorfstraße Nr. 18 und Rendsburger Straße Nr. 13 - 15 (nur ungerade Hausnummern), östlich der Grundstücke Dorfstraße Nr. 16 und 23, westlich des ehemaligen Sportplatzes "Eichestadion" und nördlich der Grundstücke Rendsburger Straße Nr. 12 - 16 (gerade Hausnummern), Flur 9 der Gemarkung Wahlstedt

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO	Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO	Sonstige Planzeichen
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten Flst. 12/30, der Ver- und Entsorgungsträger sowie für den Feuerwehreinsatz erforderliche Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und § 5 Abs. 2 LBO SH
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		Mit Gehrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
GH 12,50 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m (siehe Text Teil B Ziffer 3)		Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
a	Abweichende Bauweise		Maßangabe in Meter 5,00
—	Baugrenze		Darstellungen ohne Normcharakter
Verkehrflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	Vorh. Flurstücksgrenze
■	Straßenverkehrsflächen		Vorh. Flurstücksnummer
—	Straßenbegrenzungslinie		Vorh. Gebäude
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	Künftig entfallendes Gebäude
■	Öffentliche Grünflächen		Kronenbereich
■	Straßenbegleitgrün		Künftig entfallende Bäume



Satzung der Stadt Wahlstedt über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e "Ehemals Gaedekes Gasthof"

Kreis Segeberg

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

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe
Papierberg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-Mail: oeldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 02.11.2020 / SR
P-Nr.: 18 / 1130