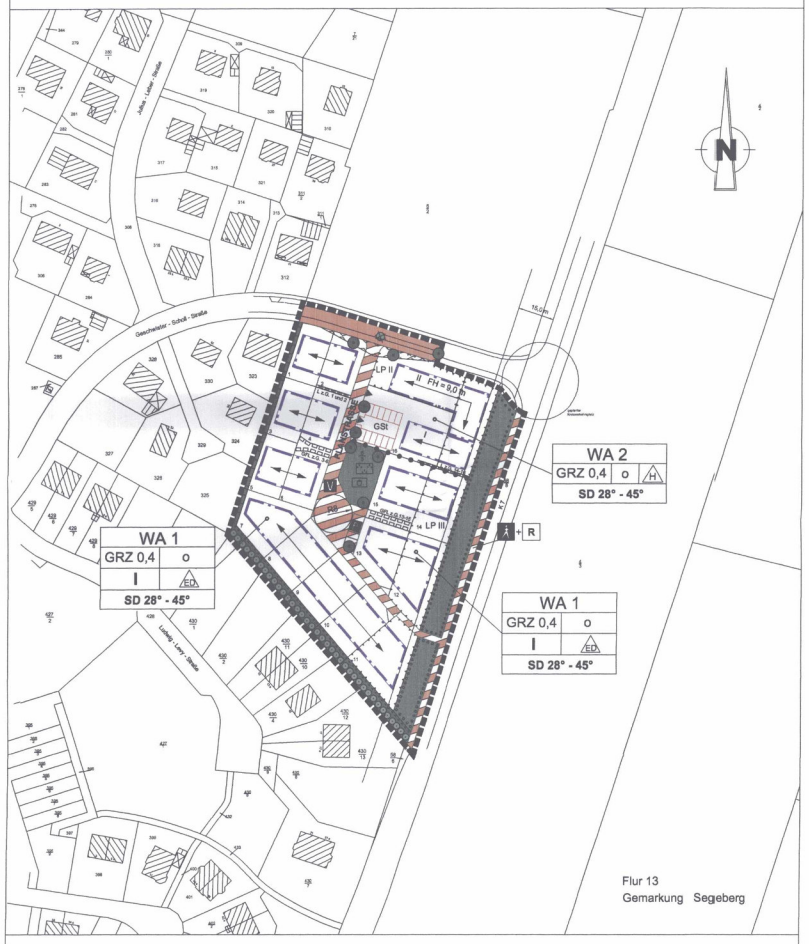
PLANZEICHNUNG - TEIL A - M. 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1993



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen:		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Mass der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 22 Abs.2 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	
FH	max. Firsthöhe über OK Gehweg der Geschwister-Scholl-Straße	
	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs.2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
ED	Nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig	
H	Nur Hausgruppen zulässig	
	Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs.4 i.V.m. § 92 LBO
	Hauptfirstrichtung	§ 92 LBO 2000
	Baugestaltung Verbindliche Dachform, Dachneigung	
SD	Satteldach	
max. ....°	Dachneigung	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung:	
P	Öffentliche Parkfläche	
R	Geh- und Radweg	
V	Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehr)	
	Grundstückszufahrt	
	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	Parkanlage	
	Spielplatz	
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Baum zu erhalten	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Knicks zu erhalten	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs.1 Nr:4 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplatz	
GF	Mit Geh-=G und Fahr-=F und Leitungrechten =L zu belastende Flächen Mit Angabe der Begünstigen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck)	§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
LP	Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesezes (Schallschutz) Lärmpegelbereich gem. Din 4109	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs.5 BauGB
II. Nachrichtliche Übernahmen		§ 9 Abs.6 BauGB
	Anbauverbotsgrenze an klassifizierten Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze An Kreisstraße (K) = 15m	

III. Darstellung ohne Normcharakter

- Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal,
- 120/1 Katasteramtliche Flurstücksnummer,
- In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke,
- 1, 2, 3,... Durchlaufende Nummerierung der Baugrundstücke
- 15,0 Vermessungslinien mit Massangabe
- zu beseitigender Baum

TEXT - TEIL B -

1. Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
   Auf der als WA2 festgesetzten Fläche ist ausschließlich die Errichtung von Seniorenwohnungen in Form von barrierefreien Wohnungen gemäß DIN 18025 - Teil 2 zulässig.
2. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
   Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen werden gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gestellt:
   - An der straßenzugewandten Seite der ersten Baureihe an der Kreisstraße 7 wird der Lärmpegelbereich III (LP III) festgesetzt.
   - Für die Nordseiten der Gebäude entlang der Geschwister-Scholl-Straße wird der Lärmpegelbereich II (LP II) festgesetzt.
3. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
   Die vorhandenen Gehölzbestände (Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Exemplare sind entsprechend zu ersetzen. Gesetzlich geschützte Biotope unterliegen darüber hinaus der Schutz- und Erhaltungspflicht des Landesnaturschutzgesetzes (§ 15b LNatSchG: Knicks, Redder).
4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

4.1 Hecken
Am Gehweg der Geschwister-Scholl-Straße sowie an den straßenseitigen Außenrändern der Privatgrundstücke innerhalb des Wohngebietes sind als Einfriedigungen Hecken zu pflanzen. Ausgenommen davon sind die Grundstückszufahrten und -zugänge. Auf den Innenseiten der Hecken sind ausnahmsweise Maschendrahtzäune zulässig. Die Zäune dürfen die Höhe der Hecken nicht überragen. Die Heckenstreifen sind mindestens 0,5 m breit anzulegen, auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.

Gehölzarten:

Feldahorn	Acer campestre	zur Geschwister-Scholl-Straße
Hainbuche	Carpinus betulus	im Wohngebiet

4.2 Baumpflanzungen
Auf den unbebauten Grundstücksflächen ist pro Hausgrundstück je ein klein- bis mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen. Auf den mit den Nummern 2 und 16 gekennzeichneten Grundstücken ist auf den im Plan dargestellten Standorten je ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Artenauswahl:

Obstbäume	diverse Arten	Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Rotdorn	Crataegus laev.	Roßkastanie	Aesculus hippocastan

4.3 Begrünung von Carports und Garagen
Die äußeren vertikalen Bauteile von Garagen und Carports sind mit einem Rankgewächs je zwei laufende Meter Außenrandlänge zu begrünen.

Artenauswahl:

Glyzinie (Blauregen)	Wisteria sinensis	Geißblatt	Lonicera henryi
Pfeifenwinde	Aristochia durior	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Waldrebe	Clematis		

4.4 Dachbegrünung
Für Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen mit mehr als 5 m² Grundfläche, die eine Dachneigung von 20 Grad und kleiner aufweisen, ist flächendeckend extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Ausnahmsweise sind bis zu einer Grundfläche von 40 Prozent der Dachfläche andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Energien erforderlich ist.

5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind alle untergeordneten Verkehrsflächen in möglichst wasserdurchlässiger Weise herzustellen (wassergebundene Decke, Pflasterbelag, Rasenfugenpflaster oder ähnliches).

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

N
Kreis Stormarn
Gemeinde Bad Segeberg
Gemeinde Stipsdorf
Gemeinde Wahlstedt
Kreis Stormarn
Gemeinde Bad Segeberg
Gemeinde Stipsdorf
Gemeinde Wahlstedt
Kreis Stormarn
Gemeinde Bad Segeberg
Gemeinde Stipsdorf
Gemeinde Wahlstedt