

# STADT WAHLSTEDT BEBAUUNGSPLAN NR. 1/2. ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG - HASSELKAMP WEST -

PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
I	FESTSETZUNGEN	
WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO
MASS	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GR max.	GR max. MAXIMALE GEBÄUDEGRUNDFLÄCHE IN QUADRATMETERN	
I	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	
E/D	BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGRENZEN NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG (OFFENE BAUWEISE)	§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
SD	SATTELDACHSITZELDACH MIT KRÜPPELWALM	
VERKEHRSLÄCHEN	VERKEHRSLÄCHEN STRAßENBEGRENZUNGSLINE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	VERKEHRSSBERUHIGTER BEREICH	
F	FLUSS- UND RADWEGVERBINDUNG	
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
VG	VERKEHRSGRÜN	
FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEHEBUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
ABWASSER	ABWASSER	
GRÜNFLÄCHE	GRÜNFLÄCHE	
PARKANLAGE	PARKANLAGE	
PRIVAT	PRIVAT	
ÖFFENTLICH	ÖFFENTLICH	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
ANPFLANZEN VON BÄUMEN	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
ERHALTUNG VON BÄUMEN	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
SPIELPLATZ	SPIELPLATZ	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN, Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER DES MASSSES DER NUTZUNG	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN, Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER DES MASSSES DER NUTZUNG	
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
FLURSTÜCKSNUMMERN	FLURSTÜCKSNUMMERN	
FURSTÜCKSGRENZEN	FURSTÜCKSGRENZEN	
FUSSWEG	FUSSWEG	
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
GRUNDSTÜCKSUMMENERUNG	GRUNDSTÜCKSUMMENERUNG	

## TEIL-B-TEXT

### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Für das allgemeine Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen „Gartenbaubetriebe und Tankstelle“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die bestimmte Art der Nutzung „Nicht störende Handwerksbetriebe“ nur als Ausnahme zulässig.

### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I. V. MIT § 16 ABS. 2 U. 4 BAUNVO)

2.1 Bauliche Anlagen dürfen mit der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses nicht höher als 0,60m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. In dem Baugelände ist die Bezugshöhe die Oberkante der nächstliegenden Straßenverkehrsfläche.

2.2 Die Anzahl der Wohneinheiten auf den Grundstücken wird folgenderweise begrenzt: Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte darf maximal 1 Wohneinheit errichtet werden.

2.3 Im WA 1-Gebiet kann die Fläche wahlweise mit 1 Einzelhaus/Doppelhaus mit einer maximalen Grundfläche (GR) von 250 m<sup>2</sup> oder 1 Einzelhaus auf dem vorderen Grundstück mit einer maximalen Grundfläche (GR) von 150 m<sup>2</sup> und 1 Einzelhaus auf dem hinteren Grundstück mit einer maximalen Grundfläche (GR) von 100 m<sup>2</sup> bebaut werden.

2.4 In den WA 3-Gebieten wird für die vorderen Grundstücke Nr. 37 und 38 und die vor deren Grundstücksteile Nr. 69 - 71 (Bereiche der bestehenden Siedlungshäuser) eine GR von max. 150 m<sup>2</sup> und für die rückwärtigen Grundstücke Nr. 64-68 sowie die rückwärtigen Grundstücksteile Nr. 68-69 die Möglichkeit zur Errichtung eines Einzelhauses mit einer maximalen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> festgesetzt.

2.5 Im WA 4-Gebiet kann die Fläche wahlweise mit 1 Doppelhaus mit einer maximalen Gebäudegrundfläche (GR) von 250 m<sup>2</sup> oder 2 Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudegrundfläche (GR) von jeweils maximal 125 m<sup>2</sup> bebaut werden (Grundstückszug).

### 3.0 BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 2 BAUGB)

3.1 Abweichungen bis zu 1,5m sind von Baugrenzen zulässig, wenn diese durch untergeordnete gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

### 4.0 NEBENANLAGEN UND GARAGENSTELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

4.1 In dem Baugelände sind maximal 2 Carports oder Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO pro Grundstück zulässig.

4.2 Innerhalb der Vorgartenfläche (zwischen vorderer Baugrenze, deren geradliniger Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie) ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Die gärtnerische Gestaltung der Vorgartenflächen ist zu erhalten.

### 5.0 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25a) U. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

5.1 Das straßenförmige Anpflanzungsgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) auf den privaten Gartengrundstücksteilen ist durchgängig mit heimischen Gehölzen zu begrünen. Vorhandene Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Der Anpflanzungsstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5.2 Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche am Ostrand des Plangebietes ist ein wassergebundener Fußweg, Spiel- und Ruheangebote anzulegen, sowie heimische Sträucher und Bäume anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

5.3 In den Erschließungsstraßen sind an den angegebenen Stellen Laubbäume 1. und 2. Ordnung mit einer Mindestqualität von 3 x verpflanzten Hochstämmen mit 14 - 18 cm Stammdurchmesser zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Eine der folgenden Arten ist zu pflanzen: Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula) oder Spitzahorn (Acer platanoides).

5.4 Die Zufahrtsbreite (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) wird auf maximal 3,25m gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB begrenzt.

### 6.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. MIT § 9 ABS. 1 LBO)

6.1 Alle Hauptgebäude, sind mit einem Satteldach oder Satteldach mit Krüppelwalm zu versehen. Die Dachneigung der auf den hinteren Grundstücksteilen (2. Bauflucht) liegenden Hauptgebäude wird mit 25° - 30° festgesetzt. Für die restlichen Hauptgebäude wird eine Dachneigung von 45° - 5° festgesetzt. Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit maximal 3,50m Breite (Außenmaß) zulässig. Die Dächer sind entweder mit rotbraunen oder anthraziten Platten oder Dachsteinen einzudecken oder als Gründächer anzulegen.

6.2 Im Falle der Einfriedigung der Grundstücksgrenzen ist ausschließlich eine Hecke zu verwenden. Zusätzlich kann in dem Bereich der Hecke ein Zaun bis 0,90m Höhe gesetzt werden.

### HINWEIS:

Die Kreisverordnung des Kreises Segeberg zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Wahlstedt und die Absatzerstattung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg sind zu beachten.

Es gilt die BauNVO von 1990 in der Fassung vom 22.4.1993.

## VERFAHREN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 1 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), jeweils in der zuletzt genannten Fassung, sowie nach § 62 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11.07.1994 (GVBl. Schl.-Hol. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung am 16.06.1997 folgende Satzung über die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hassekamp West“ für das Gebiet nördlich gänzlich des Hassekampes, östlich der Dorfstraße und westlich der Siedlung Bergkoppel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11. Juli 1997. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung/Lübecker Nachrichten am 22. Juli 1997 erfolgt.

Stadt Wahlstedt, den 31. Juni 1997  
Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16. Juni 1997 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Stadtvertretung vom 11. Juli 1997 nach § 3 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

Stadt Wahlstedt, den 31. Juni 1997  
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.07.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Wahlstedt, den 31. Juni 1997  
Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am 17. Juli 1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Wahlstedt, den 31. Juni 1997  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.07.1997 bis zum 11.08.1997 während der gesamten Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 11.07.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Wahlstedt, den 31. Juni 1997  
Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand vom 01. April 1995 wie die genehmigten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Stadt Bad Segeberg, den 2. Juni 1997  
Katasteramt

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15. Juli 1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Wahlstedt, den 31. Juni 1997  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 11.07.1997 bis zum 11.08.1997 während folgender Zeiträume erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 11.07.1997 durch Aushang in der Zeit vom 11.07.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Stadt Wahlstedt, den 31. Juni 1997  
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11. Juli 1997 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 11. Juli 1997 gebilligt.

Stadt Wahlstedt, den 31. Juni 1997  
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 1 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG). Daher wurde das Baugesetzbuchverfahren auf der Grundlage des § 2 Abs. 2 des BauGB-MaßnahmenG durchgeführt. Der Bebauungsplan war gemäß § 1 Abs. 2 des BauGB-MaßnahmenG nicht nach § 11 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde anzulegen.

Stadt Wahlstedt, den 31. Juni 1997  
Der Bürgermeister

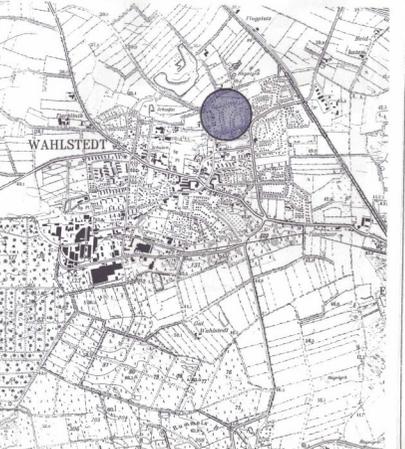
Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Stadt Wahlstedt, den 31. Juni 1997  
Der Bürgermeister

Die Genehmigung zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den ortsüblich bekannt gemacht worden, sind in der Bekanntmachung auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsgesuchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 11. Juli 1997 in Kraft getreten.

Stadt Wahlstedt, den 17. Juli 1997  
Der Bürgermeister

## ÜBERSICHTSPLAN



STADT WAHLSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN  
NR. 1/2. ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG  
-HASSELKAMP WEST-  
FÜR DAS GEBIET:  
NÖRDLICH DER DORFSTRASSE UND  
WESTLICH DER SIEDLUNG BERGKOPPEL

Zeichner: H/mo  
Maßstab: 1:1000