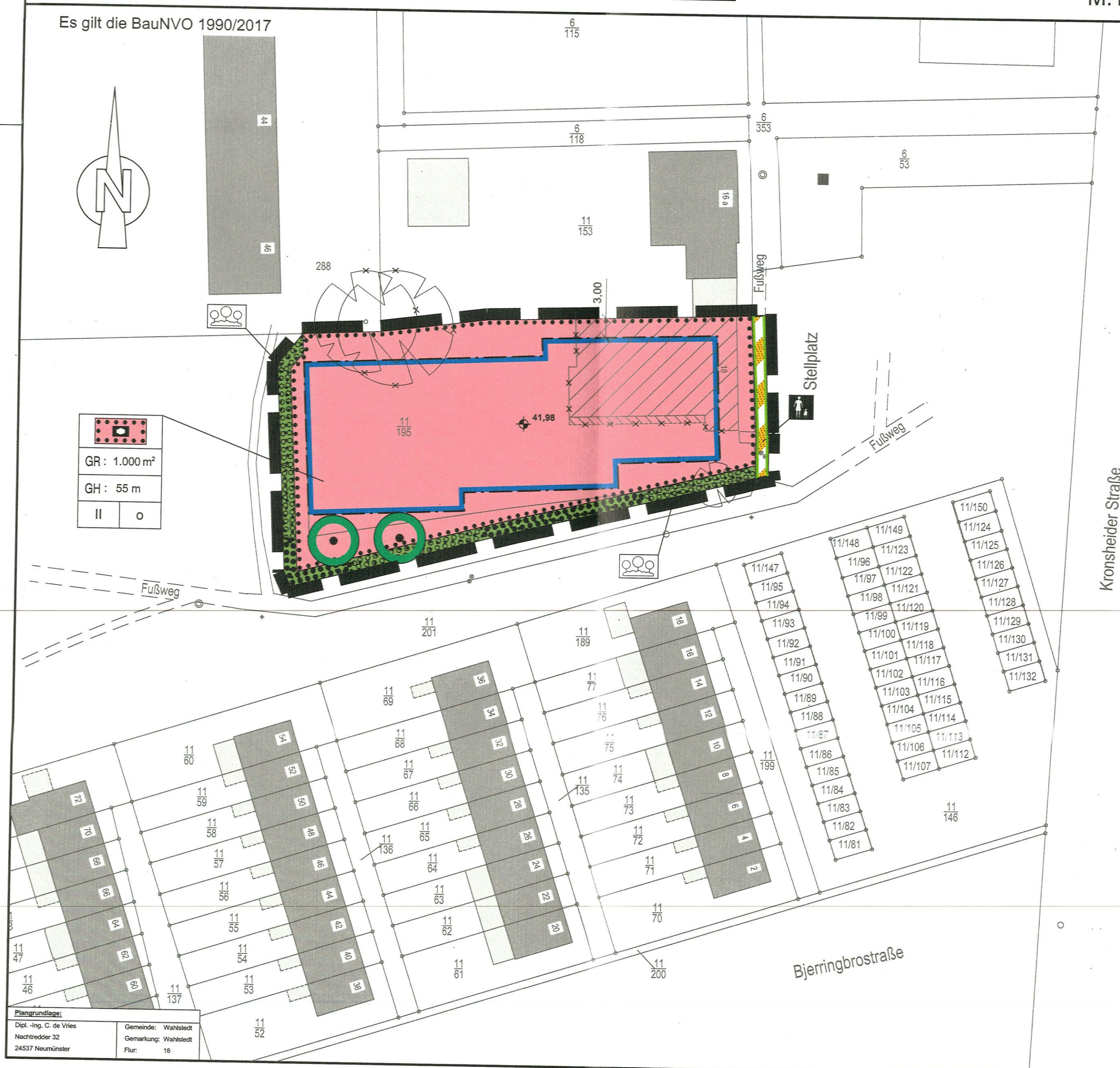


Satzung der Stadt Wahlstedt über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet "Kronsheide Nord"

Teil A - Planzeichnung



Planzeichner:
Dipl.-Ing. C. de Vries
Neuhofstraße 32
24537 Neumünster

Gemeinde: Wahlstedt
Ordnung: Wahlstedt
Par.: 18

M.1:500

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GR Grundfläche (GR)	
GH Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (siehe Teil B Text Ziffer 1)	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
o Offene Bauweise	
Baugrenze	
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen	§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB
Flächen für den Gemeinbedarf	
Zweckbestimmung:	
Kindertagesstätte	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:	
Fußweg	
Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB
Private Grünfläche	
Zweckbestimmung:	
Abschirmgrün	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Erhaltung von Bäumen	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Maßangabe in Meter	

Darstellungen ohne Normcharakter

	vord. Flurstücksgrenze
	vord. Flurstücksnummer
	vord. Gebäude
	künstig entfallendes Gebäude
	vord. Zaun
	Kronentraufbereich
	zu entfallender Baum außerhalb des Plangebietes
	Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)

Teil B - Text

- Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (NHN). Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig: Von der festgesetzten Gebäudehöhen (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Anlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1 m zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauGB)
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Kindertagesstätte" darf die festgesetzte Baugrenze durch Dächer, Dachüberstände sowie Rampen und Podeste um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Außerhalb der Baugrenze dürfen im Kronentraufbereich festgesetzter Bäume keine Materiallager, Baustellenverkehr sowie Versiegelungen erfolgen.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, nicht giftige Gehölze anzulegen. Vorhandene Sträucher und Bäume sind in die Anpflanzungen zu integrieren. Innerhalb des Plangebietes sind 4 standortheimische Laubbäume der Qualität Hochstamm, StU 12-14 cm nachzuweisen. Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
- Zuordnungsfestsetzung**
(§ 9 Abs. 1 a BauGB)
Der erforderliche Kompensationsbedarf für den Verlust von wertvollen Einzelbäumen wurde mit einem Umfang von 18 St. Ersatzbaumpflanzungen der Qualität Hochstamm 12-14 cm ermittelt. 4 Ersatzbaumpflanzungen können innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden (vgl. Text Teil B Nr. 4). Die verbleibenden Baumpflanzungen werden außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 8/41 und 8/81, Flur 15, Gemarkung Wahlstedt, Stadt Wahlstedt nachgewiesen.

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO

- Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Für Dacheindeckungen von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.
- HINWEISE:**
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse ist eine Rodung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 20 cm nur in Zeitraum 01.12. bis 28.02. zulässig.
 - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Brutvögel sind in Plangebietes oder der näheren Umgebung 5 Meisenkästen und 5 Nischenbrüterkästen nachzuweisen.
 - Für Baumaßnahmen im Kronentraufbereich vorhandener Bäume wird eine biologische Baubegleitung durch einen qualifizierten Baumpfleger erforderlich.
 - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Wahlstedt, Markt 3, 23812 Wahlstedt eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Kronsheide Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Nördlich der Reihenhäuser Bjerringbrostraße 2-36,
- westlich der Kronsheider Straße,
- südlich des Surahammerweges,
- südöstlich des Grundstückes Noreweg 40-46.

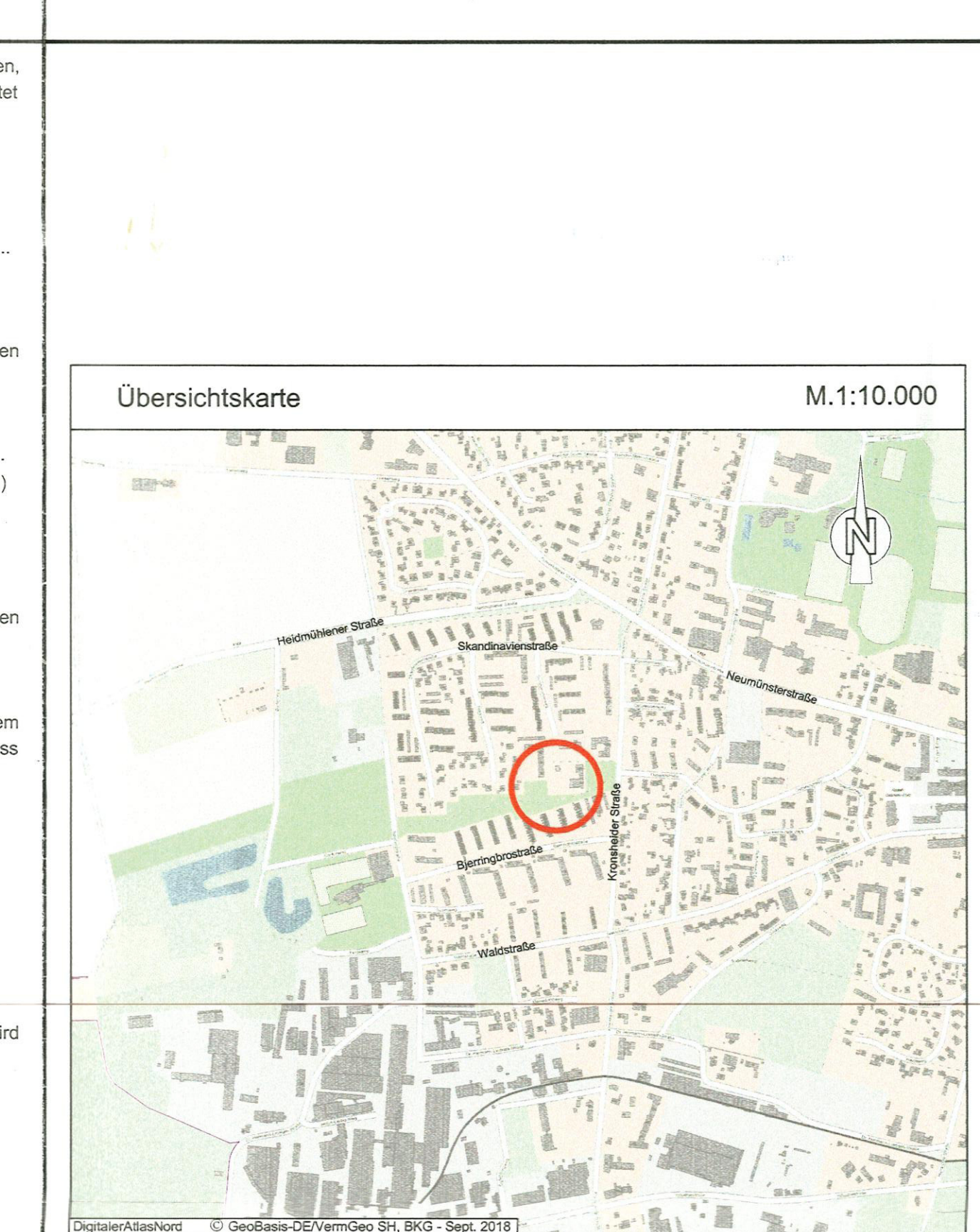
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt vom 02.07.2018. Die nach § 13a (3) BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 05.09.2018 erfolgt.
- Das Verfahren nach § 4 (1) BauGB wurde im Rahmen eines schriftl. Schreibens vom 07.12.2018 durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 13.09.2018 durchgeführt.
- Der Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt hat am 04.02.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.02.2019 bis 18.03.2019 während folgender Zeiten - montags bis freitags 9,00 - 12,00 Uhr, montags bis dienstags 14,00 - 16,00 Uhr sowie donnerstags 14,00 - 18,00 Uhr im Rathaus der Stadt Wahlstedt nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.02.2019 in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 07.02.2019 gemäß § 3 (2) S. 3 BauGB über die Auslegung unterrichtet und nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Wahlstedt, den 09.05.2019
-  Bürgermeister
- Neumünster, den 6. Mai 2019
-  Öffentl. Best. Vermessungsingenieur (OBVI)
- Wahlstedt, den 09.05.2019
-  Bürgermeister
- Wahlstedt, den 09.05.2019
-  Bürgermeister
- Wahlstedt, den 13.05.2019
-  Bürgermeister

Übersichtskarte



Satzung der Stadt Wahlstedt über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Kronsheide Nord"
Kreis Segeberg

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

GSP
Ingenieurgesellschaft mbH
23843 Bei Ockesee
Papierberg 4
Tel.: 045 31 / 67 07-0
Gosch-Schreyer-Partner Fax: 045 31 / 67 07 79
Beratende Ingenieure (VBI) E-mail: ockesee@gsp-ig.de

Stand: 23.04.2019 /Har.
P-Nr.: 18-1124