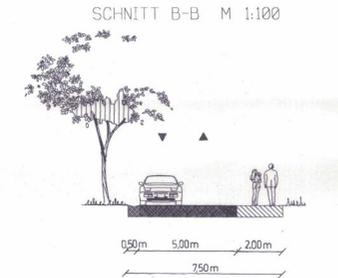
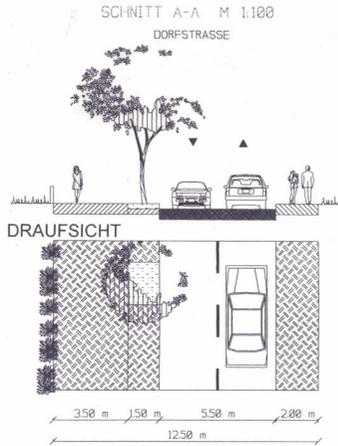


# SATZUNG DER STADT WAHLSTEDT ÜBER DEN BP NR. 6 D/1. ÄNDERUNG

\* GEBIET: - STADTKERN NORDWEST - WESTLICH DER DORFSTRASSE UND NÖRDLICH DER NEUMÜNSTERSTRASSE

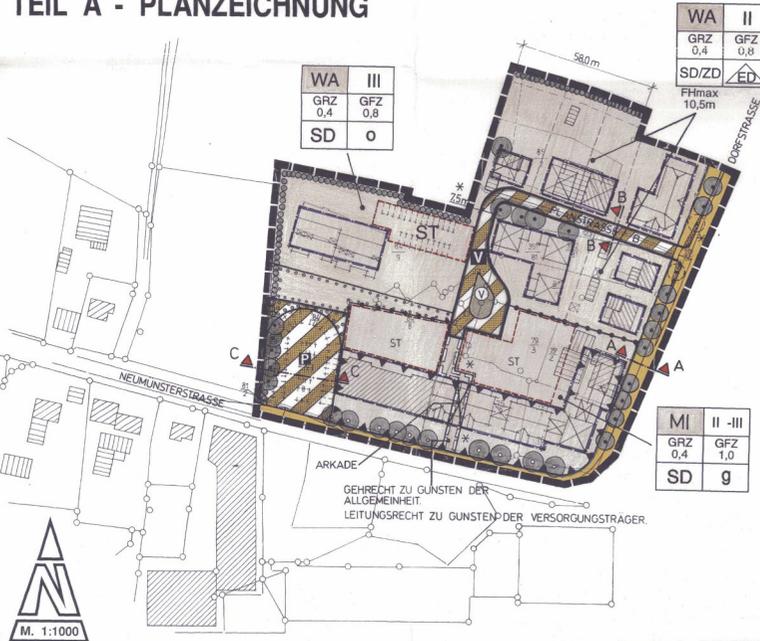
## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



## ÜBERSICHTSPLAN



## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ERKLÄRUNG RECHTSGRUNDLAGE

### I FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1-11 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1-11 BauNVO

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRLEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1-11 BauNVO

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1-11 BauNVO

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1-11 BauNVO

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

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO

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

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

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO

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

SATTEL-/ZELTDACH § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO

VERKEHRSLINIEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRAßENVERKEHRSLINIEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSLINIEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSGRÜN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

ERHALTUNG VON BÄUMEN / KNICKS § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRLEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREZUHALTEN SIND § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

SCHNITTLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

GEPLANTE BAULICHE ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMERN § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

SICHTDREIECKE § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

BAUMBESTAND § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

## TEIL B - TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 10 BauNVO  
Die in § 10 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete genannten Ausnahmen "Ordnungsgebiet" und "Teilgebiet" sind nicht Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.
- Allen Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen "Gartenbaufläche, Teichfläche, sonstige Gewerbezone und Vergnügungsterrain" (im Sinne des § 4 Abs. 32 für gewerblich geprägte Teile des Gebietes) nicht zulässig. Großflächen als Fremdwertung, sofern größer als 3 qm, sind nicht zulässig (vgl. § 82 LBO).
- Höhenfestsetzungen § 16(2) BauNVO  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen beziehen sich auf das Niveau der Plantrasse B bezogen auf die Mitte der straßenseitigen geplanten Gebäudekante.
- Baugrenzen § 23(2) BauNVO  
Ein Vortreten von Gebäudeteilen um 1,50 m von der Baugrenze ist zulässig, sofern dies der Fassadengliederung dient.
- Schallschutz § 9(12) BauGB  
Für alle Außenbalkonten, die innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkerkerungen gegen Lärmemissionen liegen (Bauabsatz MI II) sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Alle Außenbalkonten von Außenbalkonten im Immissionsbereich der Neumünsterstr. sind gemäß Ziff. 2.4.4 der DIN 4109 Blatt 5 (V.n. den Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Tabelle 5) (theoretisches Schalldruckmaß) des Außenbereichs mindestens 30 db gem. Tabelle 9, DIN 4109).
- Anpflanzgebot § 9(12) BauGB  
Das in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzgebot für Einzelbäume ist entsprechend dem angegebenen Pflanzabstand mit Tilia Cordata mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu erfüllen. Die Pflanzung ist mit einem Stützgerüst zu versehen. Die Anpflanzung von Blumen und Sträuchern sind heimische, standortgerechte Anpflanzungen vorzunehmen und auf Dauer zu unterhalten.
- gestalterische Festsetzungen § 9(4) BauGB i.V.m. § 82 LBO
  - Dachneigung  
Die Dachneigung von Gebäuden mit Satteldach wird mit 40-50° festgesetzt. Die Dachneigung von fl-geschossigen Gebäuden mit Zeltdach wird mit 15-20° festgesetzt. Diese Festsetzungen gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.
  - Dachdeckung  
Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten bis rotbraunen Platten zu decken.
  - Außenwände  
Die Außenwände der Hauptgebäude sind in rottem bis rotbraunem Mauerwerk oder in weißem Putz zu erstellen.
  - Einfriedigungen  
Im Falle einer architektonischen Einfriedigung sind ausschließlich Laubbäume oder Latenzkürze bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Stellplätze und Garagen § 12(6) BauNVO  
Stellplätze sind gemäß § 12(6) BauNVO auf dem Grundstück zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 4 Stück in Reihe nicht überschreiten. Nach maximal 4 Stellplätzen hat eine 12 qm große, gläserne gestaute Unterbrechung mit Großanpflanzung zu erfolgen.
- Arkade  
Als Ausnahme kann das Giebelrecht in seiner Lage im Rahmen der LBO abweichend von der Planzeichnung differenziert angelegt werden.

## VERFAHREN

- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und bei der Ausweisung und Bestimmung von Wohnland und vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 82 der Landesbauordnung (LBO) vom 24.2.1993 (GVBl. Schl.-H. S. 180) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverwaltung vom 27.09.1993, Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB und Genehmigung gemäß § 82 Abs. 3 LBO durch den Landrat des Kreises Segeberg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 d/1 Änderung für das Gebiet - Stadtkern Nordwest - A) und dem Text (Teil B), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), beschlossen.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 9 Abs. 11 BauGB ist am 12.11.1992 durchgeführt worden. -Auf-Beschluß-der-Stadtverwaltung-vom-27.09.1993-§-11-BauGB-von-der-frühzeitigen-Bürgerbeteiligung-abgesehen-wurden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.05.1984 zur Abgabe einer Stellungnahme gebittet worden.
- Die Stadtverwaltung hat am 27.09.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung aufgestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.04.1993 bis zum 26.05.1993 während der gesamten Dienstzeiten nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen. Dabei ist bestmögliche Beachtung und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (angegeben) zu werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich geltend gemacht werden können, am 18.04.1993 in der -Bekanntmachung durch-Auslegung-in-der-Zeit-...-öffentlich bekannt gemacht worden.
- Der datenmäßige Bestand der Baugrenzen sowie die gestalterischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden durch die Planzeichnung festgelegt.
- Die gekennzeichneten Änderungen erfolgen in Aufnahme der Hinweise der Vorlegung des Landrates des Kreises Segeberg vom 18.11.1994. Planzeichen: 52/61/5/4 f.

Die Stadtverwaltung hat die Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) beschlossen und zur Auslegung aufgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverwaltung vom 27.09.1993 beschlossen.

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 3 BauGB am 18.11.1994 dem Landrat des Kreises Segeberg zur Genehmigung vorgelegt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 18.11.1994 die Genehmigung erteilt.

Die Bebauungsplanung ist Bestandteil des Bebauungsplans (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.11.1992 bekannt gemacht worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (angegeben) zu werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich geltend gemacht werden können, am 18.04.1993 in der -Bekanntmachung durch-Auslegung-in-der-Zeit-...-öffentlich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

## SATZUNG DER STADT WAHLSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 D/1. ÄNDERUNG



GEBIET: - STADTKERN NORDWEST - WESTLICH DER DORFSTRASSE UND NÖRDLICH DER NEUMÜNSTERSTRASSE

NAME: br / sey MASSTAB: 1:1000