

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

## "Ehemals Gaedekes Gasthof"

### Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) M.1:1000



Planzeichnungslegende	Stadt Wahlstedt
ALZ-Grundzüge	Gemarkung Wahlstedt
	Plan

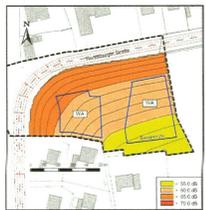
### Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
GH 12,50 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m (siehe Text Teil B Ziffer 3)	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
a	Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
—	Baugrenze	
<b>Verkehrsflächen</b>		
	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
■	Straßenverkehrsflächen	
—	Straßenbegrenzungslinie	
<b>Grünflächen</b>		
■	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	
■	Öffentliche Grünfläche	
■	Straßenbeleitgrün	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Rechtsgrundlagen
●	Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
■	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten Flur 502 und 503, der Vier- und Entlastungsträger sowie für den Feuerwehreinsatz erforderliche Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und § 5 Abs. 2 LBO SH
■	Mit Gehrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
■	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
5,00	Maßangabe in Meter
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
—	Vorh. Flurstücksgrenze
51/7	Vorh. Flurstücksnummer
■	Vorh. Gebäude
■	Künftig entfallendes Gebäude
○	Kronenbereich
○	Künftig entfallende Bäume

### 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 Gebäudeflängen 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)
  - Der neu anzulegende Fußweg (Gehrecht) ist mit wasserdurchlässigem Wegebelaag herzustellen. Der ehemalige Fußweg ist zurückzubauen und als Straßenbegleitgrün anzulegen.
  - 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)
  - Zum Schutz der Wohn- und Büroneutzungen 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.
  - Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte 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.



Darstellung der geschlossen auszuführenden Außenwohnbereiche (Abb. 3 des Lärmgutachtens)

- Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den Bereichen, in denen der jeweilige Immissionsgrenzwert überschritten wird nur in geschlossener Bauweise bzw. auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Plangeltungsbereiches ist generell zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches der jeweilige Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete tags eingehalten wird.
- Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

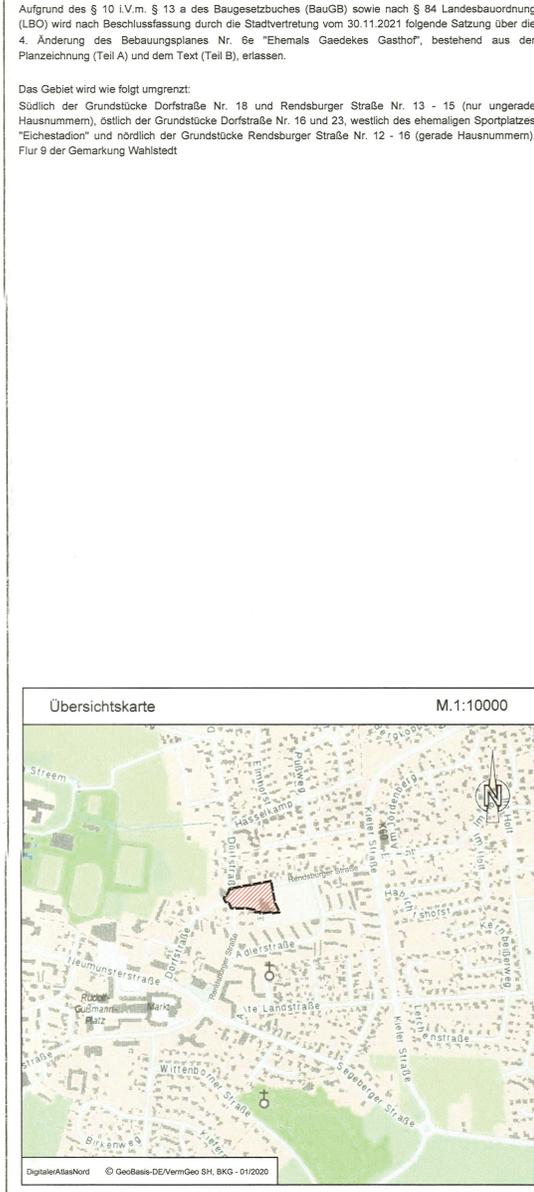
### Verfahrensvermerke

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)
  - 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 Kronenbereich der Bäume zuzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Anlage einer Zufahrt für die Flurstücke 502 und 503 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.
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet sind 8 (acht) standortrechtliche, 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**
    - 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.
    - Dächer mit Dachneigungen bis 20° sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten.
    - 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-, Split- oder Schottergärten ist nicht zulässig.

### Satzung

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt vom 03.12.2018. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 05.12.2018 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 01.09.2020 bis 30.09.2020 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 26.08.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt hat am 06.09.2021 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 20.09.2021 bis 19.10.2021 folgender Zeiten - montags bis donnerstags 9.00 - 12.00 Uhr sowie donnerstags 14.00 - 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Wahlstedt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Aufgrund der Corona-Pandemie konnten die Öffnungszeiten abweichen.  
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 10.09.2021 in der Segeberger Zeitung sowie durch Bereitstellung im Internet am 09.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 10.09.2021 in der Segeberger Zeitung hingewiesen.  
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.wahlstedt.de/bauleitplanung“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.09.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Wahlstedt, den 14.12.2021  
Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 08.12.2021, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Neumünster, den 8. Dez. 2021  
Örtlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.11.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.11.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Wahlstedt, den 14.12.2021  
Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Wahlstedt, den 14.12.2021  
Bürgermeister
- Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 14.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 14.12.2021 in Kraft getreten.  
Wahlstedt, den 14.12.2021  
Bürgermeister

### Übersichtskarte



**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) §10

**GSP**  
GOSCH & PRIEWIE  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure (VBI)

23643 Bar Oldesloe  
Papierberg 4  
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0  
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 19  
E-mail: office@gsp-ig.de  
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 02.11.2020 / SR  
P-Nr.: 18 / 130