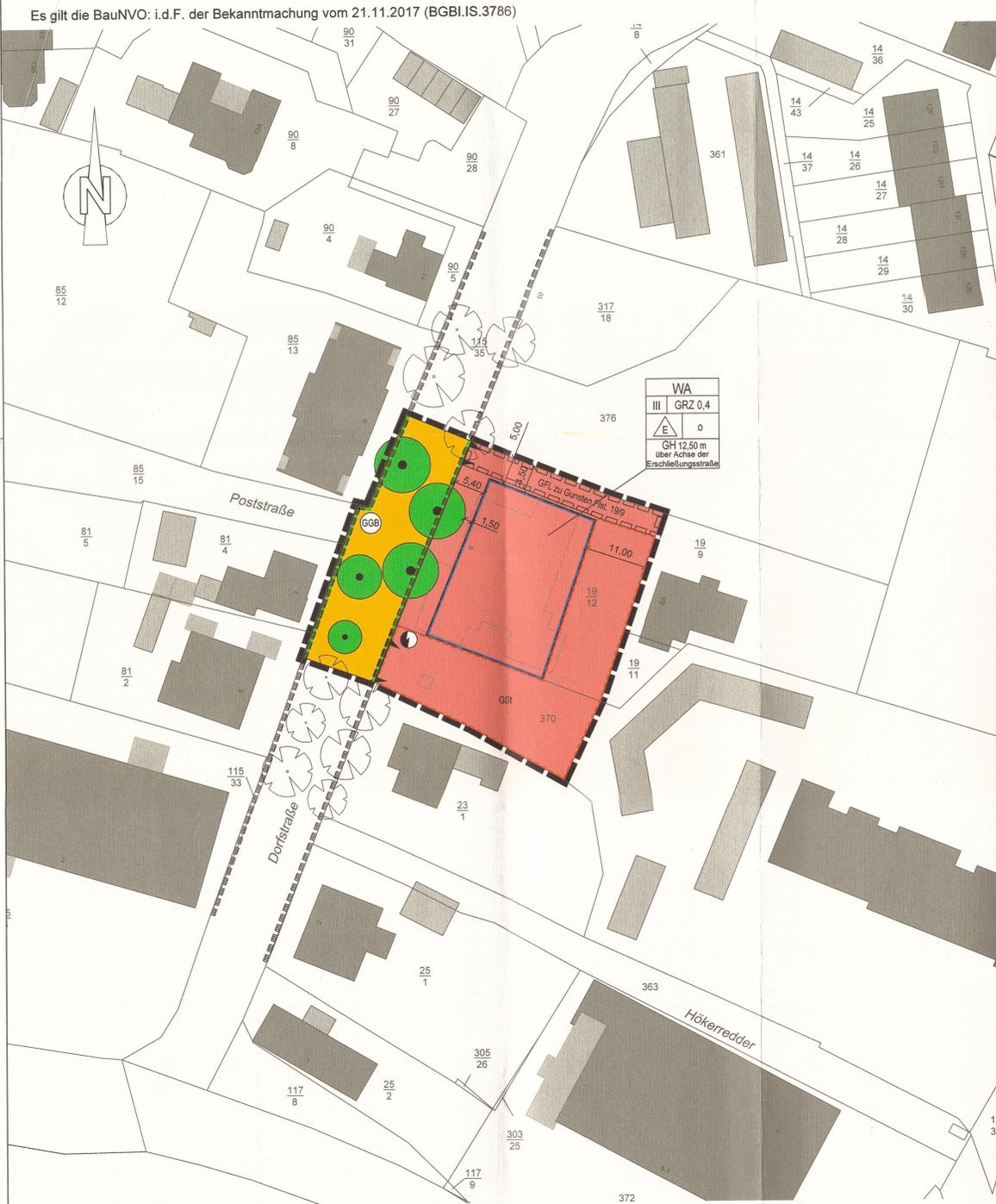


# Satzung der Stadt Wahlstedt über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e - "Ehemaliger Gasthof Zur Krone"

## Teil A - Planzeichnung



M.1:500

## Planzeichenerklärung

|  |   |
|--|---|
| <b>Planzeilen Erläuterungen</b>  | <b>Rechtsgrundlagen</b>                       |
| <b>Festsetzungen</b>   | <b>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</b>                   |
| <b>Art der baulichen Nutzung</b>   | <b>§ 4 BauNVO</b>                             |
| <b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet   | <b>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</b>                   |
| <b>Maß der baulichen Nutzung</b>   | <b>§ 16 BauNVO</b>                            |
| 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)   | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>                 |
| III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  | <b>§ 22 und § 23 BauNVO</b>                   |
| GH 12,50 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Erschließungsstraße, hier: Dorfstraße; siehe Text Teil B Ziffer 2                                     | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB</b>     |
| <b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>   | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB</b> |
| o Offene Bauweise  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB</b>            |
| E nur Einzelhäuser zulässig  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB</b>               |
| Baugrenze  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB</b>          |
| <b>Verkehrsflächen</b>   | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</b>                |
| Straßenverkehrsflächen   | <b>§ 9 Abs. 7 BauGB</b>                       |
| Straßenbegrenzungslinie  | <b>§ 9 Abs. 6 BauGB</b>                       |
| Bereich für Ein- und Ausfahrten  | <b>§ 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG</b>       |
| <b>Versorgungsanlagen</b>  | <b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>       |
| Elektrizität   | vorh. Flurstücksgrenze                        |
| <b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> | künftig entfallende Flurstücksgrenze          |
| Erhaltung von Bäumen   | vorh. Flurstücknummer                         |
| <b>Sonstige Planzeichen</b>  | vorh. Gebäude                                 |
| Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze, Garagen  | künftig entfallendes Gebäude                  |
| GSt Gemeinschaftsstellplätze   | Kronenbereich                                 |
| Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten Flst. 19/9 sowie der Ver- und Entsorgungsträger                                 |   |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  |   |
| Maßangabe in Meter   |   |
| <b>Nachrichtliche Übernahmen</b>   |   |
| Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  |   |
| GGB gesetzlich geschütztes Biotop; hier: Allee   |   |

## 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, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
  - 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 der Erschließungsstraße über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der „Dorfstraße“. Sie darf durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.
  - Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Fläche für Gemeinschaftsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)  
Die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Garagen und Gemeinschaftsstellplätzen ist nur in der festgesetzten Fläche zulässig.
  - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)  
4.1 Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.  
4.2 Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen auf privaten Grundstücksflächen sind im Kronenraumbereich zzgl. 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Anlage einer Zufahrt für das Flurstück 19/9 im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie die Anlage von Zuwegungen zum Wohngebäude, welche jedoch nur in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden dürfen.
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO**
- Stellplätze**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf demselben Grundstück herzustellen.  
Nicht überdachte Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen.
  - Dachgestaltung**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig. Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.  
Es sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit oder schwarz für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Dächer von überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten.
  - Windkraftanlagen**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Errichtung von freidrehenden Windkraftanlagen unzulässig.
  - Werbeanlagen**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlage und solche mit wechselndem Licht nicht zulässig.
  - Steingärten**  
Grundstücksflächen, welche nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Split- oder Schottergärten ist unzulässig.
- Hinweis:**
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Wahlstedt, Markt 3, 23812 Wahlstedt eingesehen werden.
  - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse sind Umbau-, Erweiterungs- und Abrissarbeiten an bestehenden Gebäuden rechtzeitig vor dem Eingriff durch einen Fachgutachter hinsichtlich einer möglichen Quartiersnutzung zu überprüfen. Bei einem Besatz als Sommerquartier sind Arbeiten am Gebäudebestand im Zeitraum 1. März bis 31. September nicht zulässig. Bei einem Besatz als Winterquartier sind Arbeiten am Gebäudebestand im Zeitraum 1. August bis 15. Mai nicht zulässig. Bei einer Nutzung als Tagesversteck sind Arbeiten am Gebäudebestand im Zeitraum 1. Februar bis 30. November nicht zulässig, bzw. die Arbeiten sind von Hand durchzuführen. Es sind Ersatzquartiere dem Quartierstyp und dem Artenspektrum im Plangebiet bzw. dessen direkten Umfeld zur Verfügung zu stellen, deren Art, Umfang und zeitliche Umsetzung vom Fachgutachter zu benennen und mit den Fachbehörden abzustimmen sind.

## Verfahrensvermerke

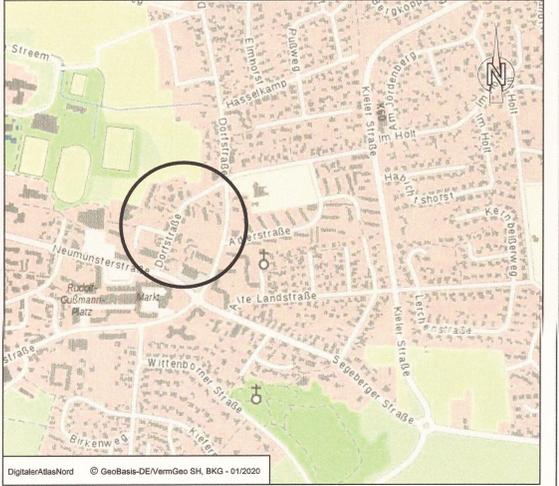
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt vom 22.06.2020. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 11.07.2020 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.07.2020 bis 14.08.2020 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 20.07.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt hat am 29.03.2021 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 15.04.2021 bis 14.05.2021 während 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 ausgelegen. 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 07.04.2021 in der Segeberger Zeitung sowie durch Bereitstellung im Internet am 06.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Auf Bereitstellung im Internet wurde am 07.04.2021 in der Segeberger Zeitung hingewiesen.  
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden 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 14.04.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Wahlstedt, den 10.04.2021  
 Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 01.01.2021, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Neumünster, den 23. Dec 2021  
 Öffentlich 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 10.01.2022  
 Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Wahlstedt, den 10.01.2022  
 Bürgermeister
- Der Beschluss der 5. 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 10.01.2022 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, Einspruchsansprüche 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 10.01.2022 in Kraft getreten.  
Wahlstedt, den 10.01.2022  
 Bürgermeister

## Satzung

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30.11.2021 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e "Ehemaliger Gasthof Zur Krone", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:  
Nördlich der Segeberger Straße, östlich der Einmündung Poststraße/Dorfstraße, westlich der Rendsburger Straße und südlich des Grundstückes Dorfstraße 8 - 10 (Pflegezentrum)

## Übersichtskarte M.1:10000



## Satzung der Stadt Wahlstedt über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e "Ehemaliger Gasthof Zur Krone" Kreis Segeberg

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

**GSP**  
 GÖBCK & PRIEWE  
 Ingenieurgesellschaft mbH  
 Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe  
 Papenburg 4  
 Tel.: 0 45 51 / 67 07 - 0  
 Fax: 0 45 51 / 67 07 - 79  
 E-mail: o.kleson@gsp-g.de  
 Internet: www.gsp-g.de

Stand: 31.05.2021 / SR  
 P-Nr.: 20 / 1232