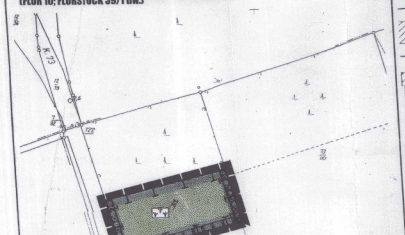
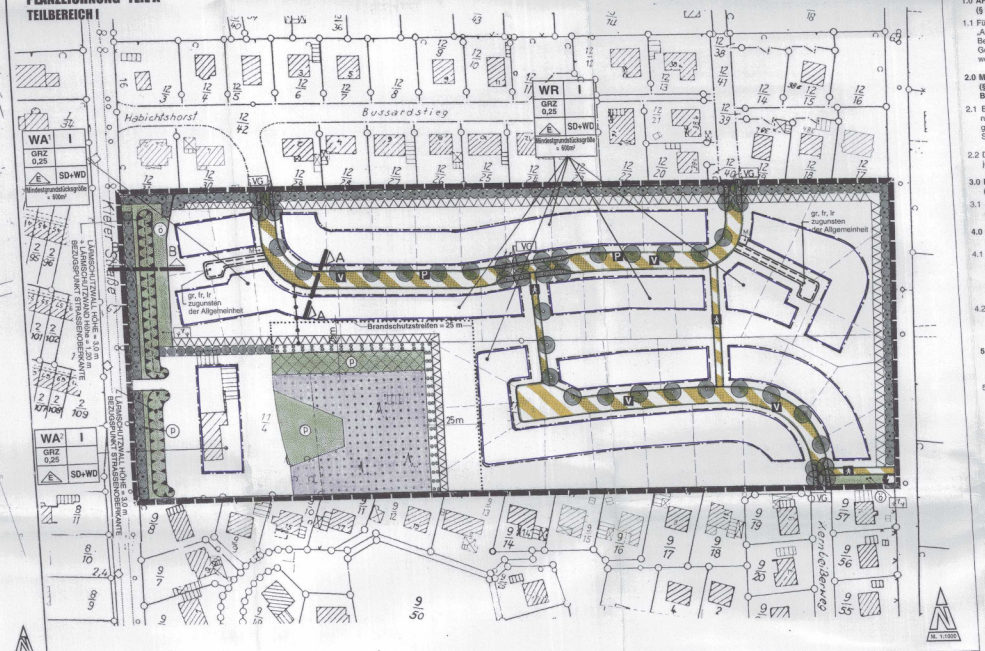
SATZUNG DER STADT WAHLSTEDT BEBAUUNGSPLAN NR. 9 B - IM HOLT SÜD II -

PLANZEICHNUNG TEILBEREICH II

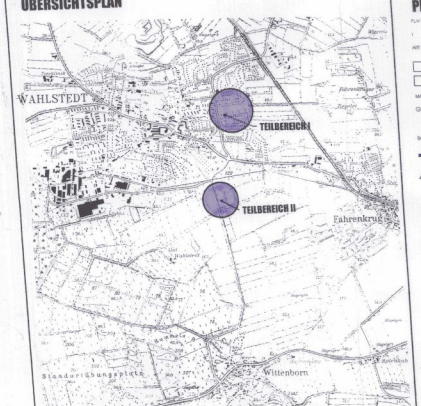
AUSGLEICHSFLÄCHE ÖSTLICH DES WITTENBORNER WEGES (FLUR 10; FLURSTÜCK 39/1 tw.)



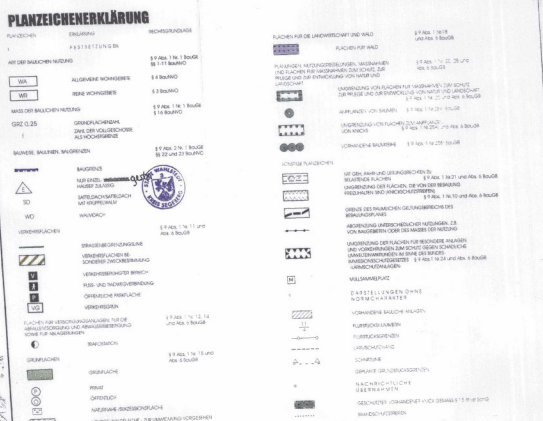
PLANZEICHNUNG -TEIL A TEILBEREICH I



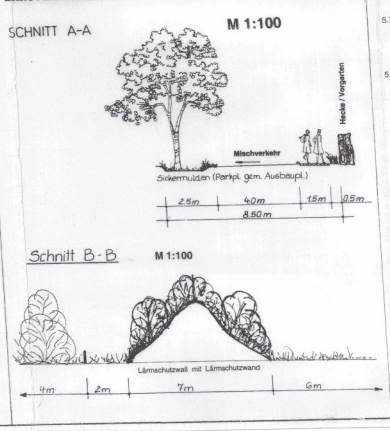
ÜBERSICHTSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG



DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



TEIL-B-TEXT

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 ABS.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Für die allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO die Ausnahmen „Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstelle" nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
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 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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 Baugebiet ist die Bezugshöhe die Oberkante der nächstliegenden Straßenverkehrsfläche bzw. Geh,-Fahr- und Leitungsrechtsfläche.

2.2 Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei je Wohngebäude festgesetzt.

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 ABS.2 BauGB +§ 22/23 BauNVO)

3.1 Abweichungen bis zu 1.5 m sind von Baugrenzen zulässig, wenn diese durch untergeordnete gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

4.0 NEBENANLAGEN UND GARAGEN/STELLPLÄTZE
(§ 9 ABS.1 Nr. 4 BauGB)

4.1 In dem Baugebiet sind maximal 2 Carports oder Garagen gem. § 12 Abs.6 BauNVO pro Grundstück zulässig.
Innerhalb der Vorgartenfläche (zwischen vorderer Baugrenze, deren geradlinier Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie) ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen gemäß §12 Abs.6 BauNVO unzulässig.

4.2 Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb des WA- und WR-Brandschutzstreifens nur dann zulässig, wenn diese in feuerbeständiger Bauart oder mit feuerhemmenden Umfassungen sowie harter Bedachung errichtet werden.

5.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Die vorhandenen Knicks sind im Teilbereich I und II des B-Planes Nr. 9b inclusive der im Plan markierten Überhälter als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 15b LNatSchG zu erhalten.
~~Während der Bauzeit sind die Knicks durch Bauzäune zu sichern. Das Zwischenlagern von Baumaterial oder Baumaschinen im Knickschutzstreifen ist unzulässig.~~

5.2 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB bei deren Abgang artengleiche Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5.3 Die Anpflanzung von Einzelbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB entlang der Erschließungsstraße kann mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten abweichend vom festgesetzten Standort vorgenommen werden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenabschnitt ist jedoch einzuhalten.

5.4 Die neu zu pflanzenden Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB im Straßenraum sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 8,0 m² zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern (Rammschutz). Für die Anpflanzung der Bäume sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Die Vegetationsflächen unter den Baumpflanzungen sind flächig mit bodendeckenden Stauden oder Sträuchern zu bepflanzen oder mit Rasen einzusähen.

5.5 Die neu anzulegenden Knicks sind im Teilbereich I und II des B-Planes Nr. 9b gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind wie folgt herzustellen: Der Knickwall ist mindestens mit einer Sohlbreite von 2,50 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen. Für die Bepflanzung sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.
Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen. Auf je 30 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen.

5.6 Der Lärmschutzwall ist naturnah gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Der Pflanzabstand soll bei 1 Pflanze/2,0 qm liegen.

5.7 An den Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wahlweise Schnitthecken oder Gruppen aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Die Errichtung von Erd- oder Steinwällen ist zulässig. Zusätzlich kann im Einzelfall ein Zaun in der Höhe bis zu 0,90 m gesetzt werden.

5.8 Fuß-Radwege, Flächen für den ruhenden Verkehr sowie private Stellplätze und Grundstückszufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung etc. ist nicht zulässig.

5.9 Das Oberflächenwasser der Erschließungsanlagen ist gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch Anlage einer straßenseitigen Versickerungsmulde zur Versickerung zu bringen.

~~5.10 Das auf privaten Grundstücken anfallende Dachregenwasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist grundstücksbezogen zu versickern. Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse oder anderer Belange der Wasserwirtschaft eine Versickerung nicht möglich ist oder zu einer unzumutbaren Härte für das Bauvorhaben führen würde. Der Nachweis ist z.B. über ein Baugrundgutachten zu erbringen.~~

~~5.11 Die „naturnahe Sukzessionsfläche" im Teilbereich II des B-Planes Nr. 9b ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB der natürlichen Vegetationsentwicklung ohne direkte anthropogene Steuerung zu überlassen.~~

6.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 ABS.4 BauGB i.V. MIT § 92 ABS.1 LBO)

6.1 Alle Hauptgebäude, sind mit einem Satteldach oder Walmdach zu versehen. Die Dachneigung ist mit 35°- 45° festgesetzt. Die Dächer sind entweder mit rotbraunen oder anthrazitten Pfannen oder Dachsteinen einzudecken oder als Gründächer anzulegen.

6.2 Innerhalb des Brandschutzstreifens dürfen die Grundstücke nicht forstmäßig bepflanzt werden. Ferner ist die Lagerung von brennbaren Stoffen unzulässig.

HINWEIS:

Die Abwassersatzung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg ist zu beachten.

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 22.4.1993.

VERFAHREN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S 2253, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl IS 2049) ~~Maßnahmengesetz in der Fassung vom 28.4.1993 (BGBl. I S 622)~~, sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVOBl.Schl.-H.S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom **16.03.1998** folgende Satzung zum Bebauungsplan Nr. 9b für das Gebiet südlich des Bussardsteges, westlich des Wirtschaftsweges alte Landstraße, nördlich der Siedlung alte Landstraße Nord und östlich der Kieler Straße (Teilbereich I) und für eine Teilfläche des Flurstückes 39/1, Flur 10, Gemarkung Wahlstedt, östlich der K 73, südlich des Waldgürtels am Industriegleis, als Ausgleichsfläche (Teilbereich II), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A-Teilbereich I und II) und dem Text (Teil B), erlassen:

1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom **27.03.1995**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung/Lübecker Nachrichten am **12./13.04.1995** erfolgt.

1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am **06.06.1996** durchgeführt worden./ ~~Auf Beschluß der Stadtvertretung vom ..... ist nach § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **26.06.1997** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1d) Die Stadtvertretung hat am **16.06.1997** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A - Teilbereich I und II) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **17.07.1997** bis zum **20.08.1997** während der gesamten Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 **01./02.07.1997** ortsüblich bekannt gemacht worden.

1f) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A-Teilbereich I und II) und den Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom **23.01.1998** bis zum **22.02.1998** während der gesamten Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. ~~Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.~~ Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich zu Protokoll geltend gemacht werden können, am **13.01./14.01.1998** - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. ~~Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs.3 Satz 2 i.V. mit § 13 Abs.1 Satz 2 BauGB durchgeführt.~~

1g) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **16.03.1998** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A-Teilbereich I und II) und dem Text (Teil B), wurde am 17.03.1998 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom **16.03.1998** gebilligt.

Wahlstedt, den 18. APR. 1998 - Der Bürgermeister -

2) Der katastermäßige Bestand am 21. 4. 98 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, den 21. April 1998 - Katasteramt -

3) Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 8.5.1998 der Landrat des Kreises Segeberg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 8.5.1998 Az. 5570.2 [illegible] keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht oder die geltend gemachte Verletzung ist nicht beachtlich geworden sind. Gleichzeitig sind die [illegible] genehmigt worden.

Wahlstedt, den 15. SEP. 98 - Der Bürgermeister -

4) Die Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A-Teilbereich I und II) und dem Text (Teil B), ist ausgefertigt.

Wahlstedt, den 15. SEP. 98 - Der Bürgermeister -

5) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.SEP.98 ~~vom ..... bis .....~~ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und § 4 Abs.3 GO weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 23.SEP.98 in Kraft getreten.

Wahlstedt, den 28. SEP. 98 - Der Bürgermeister -

SATZUNG
DER STADT WAHLSTEDT
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 B
-IM HOLT SÜD II-
FÜR DAS GEBIET
SÜDLICH DES BUSSARDSTIEGES, WESTLICH DES WIRTSCHAFTSWEGES ALTE LANDSTRASSE, NÖRDLICH DER SIEDLUNG ALTE LANDSTRASSE NORD UND ÖSTLICH DER KIELER STRASSE (TEILBEREICH I) UND FÜR EINE TEILFLÄCHE DES FLURSTÜCKES 39/1, FLUR 10, GEMARKUNG WAHLSTEDT, ÖSTLICH DER K 73, SÜDLICH DES WALDGÜRTELS AM INDUSTRIEGLEIS, ALS AUSGLEICHSFLÄCHE (TEILBEREICH II)

ZEICHEN: br/li/mo MASSTAB: 1:1000

stadtplanung bruns