

SATZUNG DER STADT WAHLSTEDT ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 "STADTKERN NORD" MIT GLEICHZEITIGER TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6D FÜR DIE FLURSTÜCKE 84/23, 84/24, 84/25, 84/26 UND 84/10

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER NEUMÜNSTERSTRASSE, WESTLICH DER POSTSTRASSE, SÜDÖSTLICH DES SPORTPLATZES UND ÖSTLICH DES FLURSTÜCKES 35/10

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung sowie die Bauzuteilverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133).

PLANZEICHNERKÄRTER

Art der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- MI** Mischgebiete § 8 BauNVO
- SO** Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO

hier: Großflächiger Einzelhandel

Mass der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- GFZ 1,0** Geschossflächenzahl
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl

Maximale Grundfläche in Quadratmetern
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- TH max.** 6,50 m
- GR max.** 8,00 m

Maximale Traufhöhe in Metern
Maximale Gebäudehöhe über Geländeoberkante in Metern

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o** Offene Bauweise
- g** Geschlossene Bauweise
- SD** Satteldach
- B** Baulinie
- SD** Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen

Zweckbestimmung:

- Fuss- und Radweg

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Spielplatz
- Parkanlage

Flächen für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB i.V.m. § 2 LWBauG

- Flächen für Wald

TEIL B: TEXT

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 BauGB und § 1 Abs. 6 BauNVO
Sonstige Sondergebiete
Im Sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sind maximal zwei Verbraucher-
märkte für die periodische Bedarfsdeckung bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal
3000 m² zulässig.
Es sind Güter des täglichen Bedarfs zulässig wie z.B.:
- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Backwaren, Getränke
- Frischwaren
- Haushaltswaren
- Drogeriemärkte, Bastianikel
- Zeitschriften, Tabakwaren, Blumen, Papier- und Schreibwaren
- Mischgebiete**
In den Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen
"Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsbetriebe"
(im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 für gewerblich genutzte Teile des Gebietes) nicht zulässig.
- Allgemeine Wohngebiete**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen "Garten-
baubetriebe" und "Tankstellen" nicht zulässig.
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 10 Abs. 4 BauNVO**
Die festgesetzte, zulässige Grundfläche darf durch Stellplatzflächen und Nebenanlagen bis zu
einer GRZ von 0,95 überschritten werden.
- Baugrenzen § 23 Abs. 2 BauNVO**
Ein Vortreten von Gebäudeteilen um 1,50 m von der Baugrenze ist zulässig, sofern dies der
Fassadengliederung dient. Dies gilt nicht für das SO-Gebiet.
Innerhalb der mit (A) bezeichneten Fläche sind nur Anlieferungen bzw. -flächen sowie ma-
ximal zwei Überdachungen von max. je 36 m² Grundfläche zulässig.
- Baulinien § 23 Abs. 2 BauNVO**
Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen um max. 1 m von der Baulinie ist zulässig, wenn
dies eine Länge von 20 m nicht überschreitet.
- Schallschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Für alle Aufenthaltsräume, die innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehren gegen
Lärmimmissionen liegen sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
Alle Außenwandöffnungen im Aufenthaltsbereich der Neumünster-
straße sind gemäß Ziff. 2.4.4 der DIN 4109 Blatt 5 i. V. m. mit den Richtlinien für bauliche Maßnahmen
zum Schutz vor Außenlärm (Tabelle 5) mit den hiernach notwendigen Fenstere- und Türabfün-
gungen zu verschließen (Resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteiles mindestens 30
dB gem. Tabelle 6, DIN 4109).

- Außenwände**
Zwischen SO-Stellplatz und WA-Gebiet ist eine 2 m hohe, am Boden feugedichte Schall-
schutzwand mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² zu errichten.
Zwischen SO-Stellplatz/Anlieferungsspur und Fußweg ist ein mindestens 1 m hoher Schall-
schirm als Lärmschutzwand oder bepflanzter Erdwall zu errichten.
Technische Anlagen mit Lärmauswirkungen sind an Nord- oder Nordwestrand der Gebäude
anzubringen und dürfen einen maximalen Schallleistungspegel von jeweils 70 dB(A) nicht ü-
berschreiten.
Innerhalb der mit (B) gekennzeichneten Teilfläche der SO-Stellplätze müssen Stellplätze über-
deckt werden. Dies gilt nicht, wenn auf einer Länge von 15 m, gemessen ab der nördlichen
Ecke, keine Stellplätze errichtet werden oder wenn auf dieser Fläche Dauerparkplätze, z. B. für
Mitarbeiter, untergebracht werden.
- Höhenfestsetzungen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**
Die festgesetzten Gebäudehöhen sind auf die Oberfläche der Stellplatzanlage bezogen, ge-
messen an der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.
Die geplante Oberfläche der Stellplatzanlage vor der Südfassade des Gebäudes darf max.
0,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.
- Flächen für Stellplätze § 12 Abs. 6 BauNVO**
Stellplätze sind nur auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.
Im SO-Gebiet sind Mitarbeiter-Stellplätze darüber hinaus auch im Bereich der Anlieferungs-
und Wendeflächen zulässig.
Im SO-Gebiet sind auf den Flächen für Stellplätze nur Nebenanlagen bis insgesamt 20 m² zu-
zulässig.
- Anpflanzangebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Das in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzangebot für Einzelbäume ist entsprechend dem
Pflanzzeitpunkt mit einem Laubbäum von mind. 16-18 cm Stammumfang zu erfüllen.
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Laubbäume und -
sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
In den MI- und WA-Gebieten ist nach maximal 4 Stellplätzen eine mindestens 12 m² große
Pflanzfläche mit einem Laubbäum und flächendeckender Bepflanzung zu gestalten.
Entlang der Lärmschutzwand sind auf der Stellplatzseite mindestens 10 Kleerpflanzen in un-
terschiedlichen Sorten und Abstammungen zu pflanzen.
- Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO**
 - Dachneigung**
Im MI- und WA-Gebiet wird die Dachneigung von Gebäuden mit Satteldach mit 40-50° fest-
gesetzt. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.
Im SO-Gebiet sind maximal 20° Dachneigung zulässig.
 - Dachbedeckung**
Die Dächer von Hauptgebäuden der WA- und MI-Gebiete sind mit roten bis rotbraunen Planen
zu decken.
Die mehr als 20° geneigten Dächer von Hauptgebäuden im SO-Gebiet sind mit Dachplatten in
hellen Braun- Grau- oder Rotbraun- Farbtönen oder roten bis rot-braunen Planen zu gestal-
ten. Dauerhaft reflektierende oder glänzende Oberflächen sind als Dachdeckung unzulässig.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 29 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Bäume anzupflanzen
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Bäume zu erhalten

Sonstige Planzeichnungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Zweckbestimmung:
St Stellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Zweckbestimmung:
GF1 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks Nr. 84/23
GF2 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke
Nr. 35/24, 35/26, und 35/27
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des
Immissionsschutzgesetzes (Lärm, Schwingend bzw. -well
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
für den Bebauungsplan Nr. 11, 5. Änderung
§ 9 Abs. 7 BauGB
siehe textliche Festsetzung Nr. 3
siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Nachrichtliche Übernahme
§ 9 Abs. 4 BauGB

- AKA Knicke § 19b LandesG

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurgrenze
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Küntig fortfallende Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Bemessung in Metern
- Böschung
- Vorhandener Baum

- Die Stadtvertretung hat die vorgezeichneten Anregungen sowie die Stellung-
nahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.12.2002 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Plan-
zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.12.2002 als Satzung
beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 - Die Satzung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird
hiermit ausgefertigt und
mochten.
- Wahlstedt, 28. März 2003
- Sven Böhmer*
Bürgermeister
- Der Beschluss der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11
durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer wäh-
rend der gesamten Dienststunden von allen Interessierten eingesehen
werden können und über den Inhalt Über den Inhalt Auskunft erteilt,
sind am 11.3.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Be-
kenntmachung 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 Erhö-
hen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die
Rechtswirungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mit dem 04. April 2003 kraft getreten.
- Wahlstedt, 07. April 2003
- Sven Böhmer*
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung
vom 10.12.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstelungs-
beschlusses erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am
17.01.2002 und in den Lübecker Nachrichten am 19.01.2002.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde
am 25.04.2002 durchgeführt.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit
Schreiben vom 06.09.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die Verfahren zu den Verordnungsmerkmalen 34,9 sind gemäß § 4 Abs. 1
BauGB i.V.m. § 13 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung
der Hochbegemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist er-
folgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).
 - Die Stadtvertretung hat am 19.08.2002 den Entwurf der 5. Änderung
und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung beschlos-
sen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die
Begründung haben in der Zeit vom 18.09.2002 bis zum 17.10.2002 während
der gesamten Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während
der Auslegungfrist vorliegen lassen schriftlich oder zur Niederschrift gerat-
tend gemacht werden können am 27.09.2002 in der Segeberger Zeitung
in der Lübecker Nachrichten bekannt gemacht.
- Wahlstedt, 28. März 2003
- Sven Böhmer*
Bürgermeister
- BoD Segeberg, 2.1. März 2003
- Sven Böhmer*
Oberbürgermeister
Kotasteramt



SATZUNG DER STADT WAHLSTEDT ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 "STADTKERN NORD" MIT GLEICHZEITIGER TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6D FÜR DIE FLURSTÜCKE 84/23, 84/24, 84/25, 84/26 UND 84/10

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER NEUMÜNSTERSTRASSE, WESTLICH DER POSTSTRASSE, SÜDÖSTLICH DES SPORTPLATZES UND ÖSTLICH DES FLURSTÜCKES 35/10