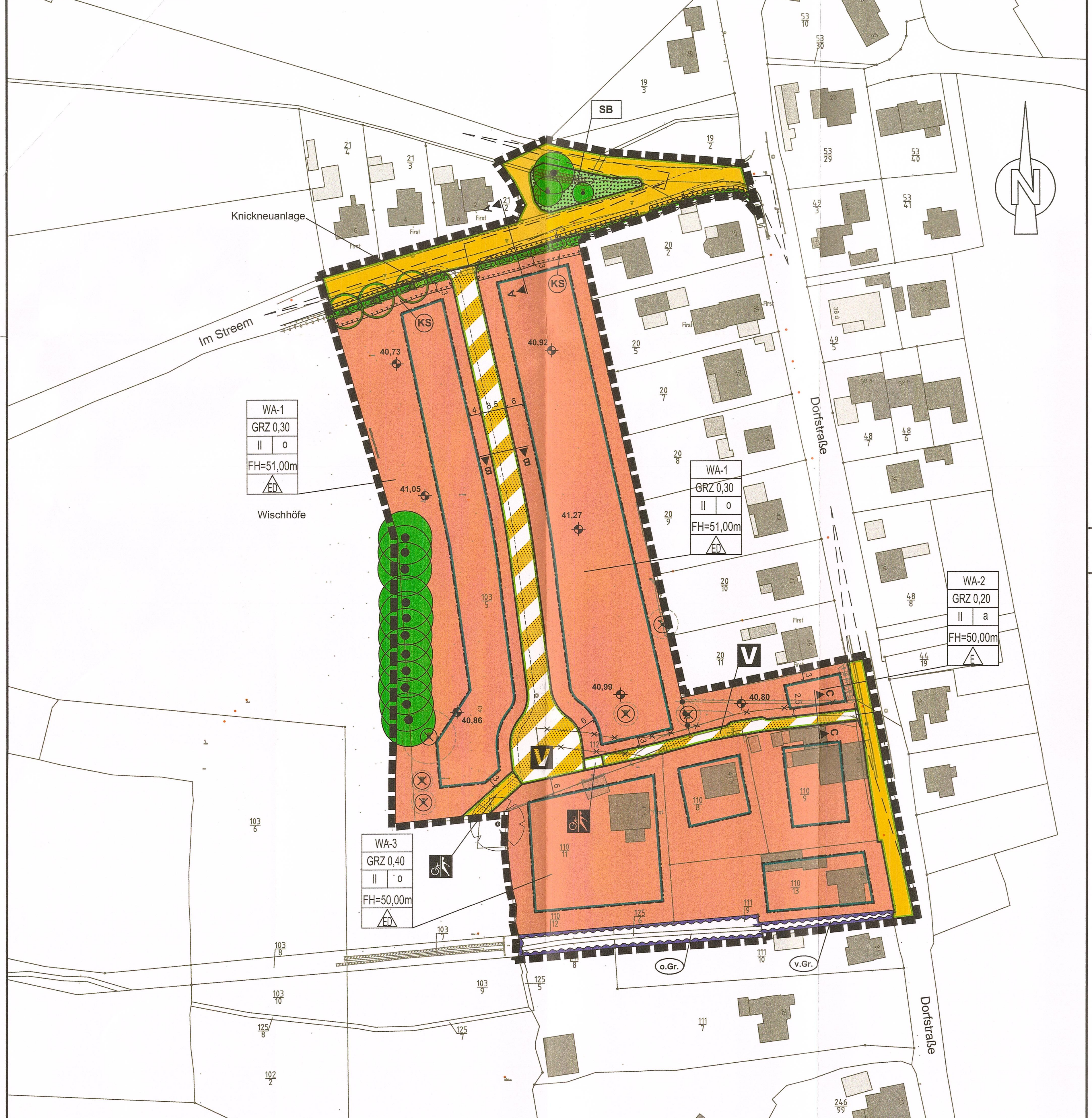
# Satzung der Stadt Wahlstedt über die 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Glödekoppel"

## Teil A - Planzeichnung

M.1:1000

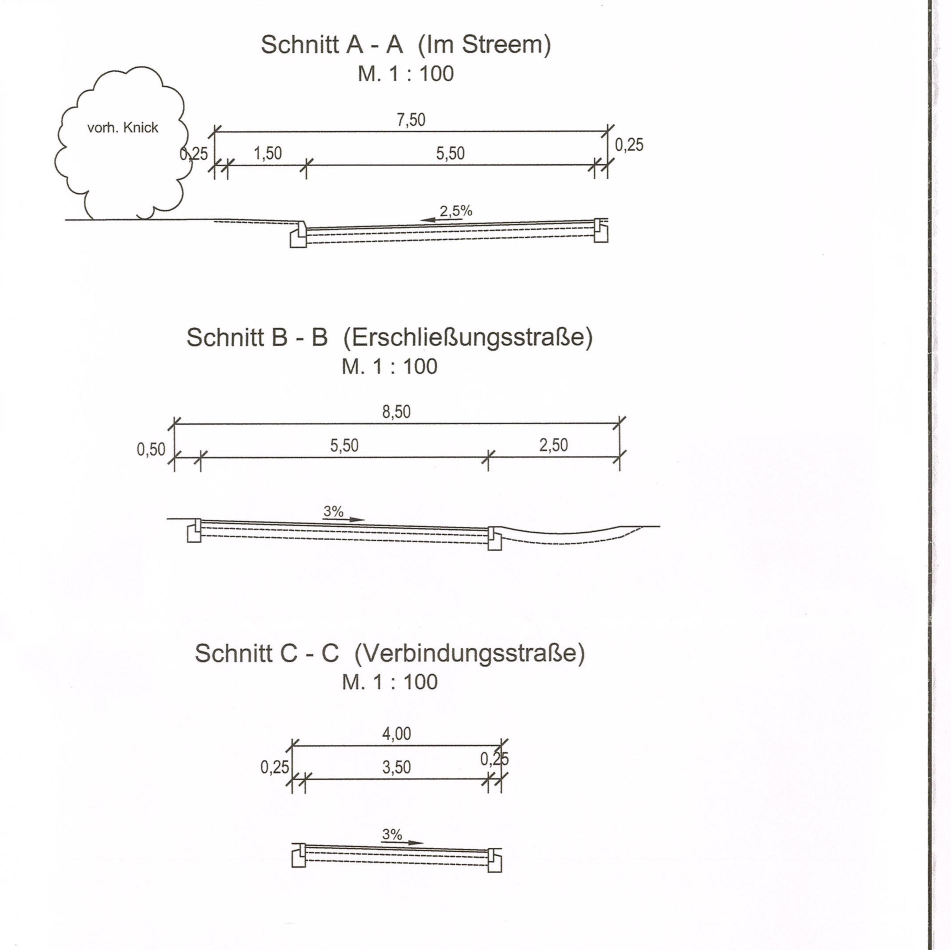
Es gilt die BauNVO 1990/2013




Plangrundlage:
Dipl.-Ing. C. de Vries (ÖbVI)
Nachtredder 32
24537 Neumünster

Gemeinde: Wahlstedt
Gemarkung: Wahlstedt
Flur: 8
Stand: November 2015

## Straßenquerschnitte




## Planzeichenerklärung

| Planzeichen Erläuterungen | Rechtsgrundlagen |
|---|---|
| **Festsetzungen** | |
| **Art der baulichen Nutzung** | **§ 9 (1) Nr.1 BauGB** |
| WA – Allgemeine Wohngebiete | § 4 BauNVO |
| **Maß der baulichen Nutzung** | **§ 9 (1) Nr.1 BauGB**<br>**§ 16 BauNVO** |
| GRZ 0,20/0,30 – Grundflächenzahl (GRZ) | |
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | |
| FH – Firsthöhe als Höchstmaß in m ü.NN (Normalnull) | |
| **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** | **§ 9 (1) Nr.2 BauGB**<br>**§ 22 und § 23 BauNVO** |
| o – Offene Bauweise | |
| E – nur Einzelhäuser zulässig | |
| ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | |
| a – Abweichende Bauweise | |
| Baugrenze | |
| **Verkehrsflächen** | **§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB** |
| Straßenverkehrsflächen | |
| Straßenbegrenzungslinie | |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| Zweckbestimmung: | |
| V – Verkehrsberuhigter Bereich | |
| Rad- und Fußweg | |
| **Grünflächen** | **§ 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB** |
| Öffentliche Grünfläche | |
| Zweckbestimmung: | |
| SB – Straßenbegleitgrün | |
| **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** | **§ 9 (1) Nr.16 und (6) BauGB** |
| Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses | |
| Zweckbestimmung: | |
| v.Gr. – verrohrter Graben | |
| o.Gr. – offener Graben | |
| **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** | **§ 9 (1) Nr.20, 25 BauGB** |
| Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 (1) Nr.20 BauGB |
| Zweckbestimmung: | |
| KS – Knick und Knickschutzstreifen | |
| Erhaltung von Bäumen | |
| Knickneuanlage | |
| **Sonstige Planzeichen** | |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 (7) BauGB |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes | § 1 (4) BauNVO<br>§ 16 (5) BauNVO |
| 5,00 – Maßangabe in Meter | |
| voraussichtlich entfallender Baum | |
| Kronendurchmesser gem. Vermessung | |
| **Nachrichtliche Übernahmen** | **§ 9 (6) BauGB** |
| Geschützter Knick | § 21 (1) LNatSchG<br>i.V.m. § 30 BNatSchG |
| Geschützter Überhälter im Knick | LVO zur Änderung der Biotopverordnung vom 11.06.2013 |
| **Darstellungen ohne Normcharakter** | |
| vorh. Flurstücksgrenze | |
| vorh. Flurstücksgrenze entfällt | |
| 51/7 – vorh. Flurstücksnummer | |
| vorh. Gebäude | |
| Sichtdreieck | |
| 44,55 – Oberkante Gelände in m über NN (Normalnull) | |
| Lage der Straßenquerschnitte | |
| Kronenbereich | |

## Teil B - Text

1. **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 den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) 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 Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig.

2. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] und maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

3. **Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) werden maximal festgesetzte Firsthöhen (FH) durch die Höhenangabe über NN (Normalnull) festgesetzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung ‚Knick und Knickschutzstreifen' sind folgende Handlungen unzulässig:

- Errichtung von baulichen Anlagen jedweder Art incl.
- Bodenversiegelungen sowie
- Geländeaufhöhungen und -abgrabungen.

5. **Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB

5.1 Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen außerhalb von Knickflächen sind Maßnahmen zur Entfernung, Zerstörung, Schädigung oder wesentlichen Änderung der Gestalt unzulässig.

Hiervon sind, sofern artenschutzrechtliche Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG dem nicht entgegenstehen und unter Beachtung der DIN 18920 sowie RAS-LP 4, folgende Ausnahmen zulässig:

a) eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann;
b) von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise und mit zumutbarem Aufwand zu beheben sind;
c) ein Baum krank ist und die ökologische sowie orts- und landschaftsgestalterische Funktion weitgehend verloren hat und die Erhaltung auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses daran mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist;

Entfernte Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind auf dem jeweiligen Grundstück durch Pflanzung eines standortgerechten Laubbaumes in folgender Mindestqualität zu ersetzen:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, mDb., 12-14 cm Stammumfang

5.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung ‚Knickneuanlage' sind Haselsträucher (Corylus avellana) auf einen anzulegenden Knickwall zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang von Gehölzen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamteindruck zu erzielen.

Die Ausbildung des Knickwalls erfolgt in Anlehnung an die angrenzenden Knickabschnitte.

Mindestpflanzqualität: verpfl. Sträucher bzw. Heister, o.B., 100-150; oder gleichwertig

Pflanzdichte: zweireihig mit einem Abstand innerhalb der Reihe von 1,0 m

6. **Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen**
(§ 9 (1) Nr. 2a i.V.m. § 22 (4) BauNVO

Für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA2) ist ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen an den südlichen Grundstücksgrenzen gem. den in Teil A festgesetzten Baugrenzen auf bis zu 2,50 m zulässig.

**Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO)**

1. Fassaden

Als Fassadenmaterial für die Hauptgebäude sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig. Für die Fassadenflächen der überdachten Stellplätze -sog. Carports, Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

2. Dacheindeckungen

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungen und Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

3. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis 3) ist die Errichtung von freidrehenden Windkraftanlagen unzlässig.

## Hinweise

**Hinweis auf Kampfmittel:**
In der Stadt Wahlstdt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

**Hinweis auf Vorschrifteneinsicht:**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Wahlstedt, Markt 3, 23812 Wahlstedt, eingesehen werden

**Biotopschutzrechtliche Hinweise:**
Für die Beseitigung von geschützten Knickabschnitten im Zusammenhang mit der öffentlichen Erschließung aber auch der privaten Wohnbebauung ist eine naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Zusammenfassung Artenschutzrechtliche **Vermeidungs**maßnahmen
**Hinweis:** Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann das Töten oder Verletzen von Fledermäusen und Vögeln vermieden werden. Bei sogenannten Negativnachweisen, d.h. ein Biologe stellt fest, dass eine Art nicht zu einem Zeitpunkt vorkommt, kann von den Vorgaben abgewichen werden.

| Schutzobjekt / Grund | Vorgabe | Umsetzung |
|---|---|---|
| Fledermäuse | Das Fällen von Bäumen mit Höhlen oder Spalten hat außerhalb der Sommer-Quartierzeiten zu erfolgen. Es ist zwischen Anfang März bis Ende November unzulässig. Höhlen in Bäumen sind vor der Nutzung als Winterquartier im Okt./Nov. zu verschließen, wenn die Tiere ausgeflogen sind, bevor die Fällung erfolgt. | Umsetzung erfolgt durch die Stadt Wahlstedt im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten bzw. dem privaten Eigentümer. |
| Haselmaus | Fällen der Knickabschnitte 1. bis 14. Oktober, 5 Tage Holz/Äste ungeschreddert am verbleibenden Knick liegen lassen, 15. bis 30. Okt. Rodung Knickwall sofern noch keine Temperaturen < 10 Grad C. Umsetzung erfolgt durch die Stadt Wahlstedt im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten bzw. dem privaten Eigentümer. | Umsetzung erfolgt durch die Stadt Wahlstedt im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten bzw. dem privaten Eigentümer. |
| Vogelarten | Eingriffe in Gehölzbestände und Brachflächen sind nur außerhalb der Brutzeit zulässig, d.h. nicht von Anfang März bis Ende September | Umsetzung erfolgt durch die Stadt Wahlstedt im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten bzw. dem privaten Eigentümer. |

Zusammenfassung Artenschutzrechtliche **Ausgleichs**maßnahmen
**Hinweis:** Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann der Verlust von geschützten Teillebensräumen ausgeglichen werden. Die Umsetzung der Maßnahmen muss jeweils im räumlich-funktionalem Zusammengang mit der betroffenen Population umgesetzt werden. Bei sogenannten Negativnachweisen, d.h. ein Biologe stellt fest, dass eine Art nicht zu einem Zeitpunkt vorkommt, kann von den Vorgaben abgewichen werden.

| Schutzobjekt / Grund | Vorgabe | Umsetzung |
|---|---|---|
| Fledermäuse | Anbringen von 5 Sommerersatzquartieren und 1 Winterquartier im Nahbereich, z.B. an der nördlichen Straße mit Altbäumen oder an der Lindenbaumreihe.<br><br>Die Maßnahmen müssen im Februar nach Fällen von Bäumen umgesetzt sein, damit im Frühjahr kein Lebensstättenverlust eintritt. | Umsetzung erfolgt durch die Stadt Wahlstedt im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten bzw. dem privaten Eigentümer. Die konkrete Lage der Ersatzquartiere muss noch festgelegt werden. |
| Gehölzvögel | Ausgleichsfläche mit Gehölzausgleich im Umfang der dreifachen Zahl der zu fällenden Bäume (6 Stück Verlust = Ausgleich 18 Stück Gehölze): 4 Stammbüsche Eichen, Buchen, Linden und Birken sowie 4 Heister der gleichen Arten und 10 Sträucher von Hasel, Strauchrosen, Pfaffenhütchen, Schlehe o.ä | Umsetzung erfolgt durch die Stadt Wahlstedt im Zusammenhang mit der planexternen Ausgleichsfläche (vgl. Kapitel 7.8.2) |
| | Ersatzmaßnahme Nistkästen für Höhlenbrüterarten im Umfang von 4 Stück (z.B. Anbringen an Bäumen im Geltungsbereich).<br><br>Die Maßnahmen müssen im Februar nach Fällen von Bäumen umgesetzt sein, damit im Frühjahr kein Lebensstättenverlust eintritt. | Umsetzung erfolgt durch die Stadt Wahlstedt im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten bzw. dem privaten Eigentümer. Die konkrete Lage der Ersatzquartiere muss noch festgelegt werden. |
| Brachevögel, Nahrungsfläche Grünspecht | Nutzung einer Ausgleichsfläche mit ruderalen Säumen (Größenordnung mind. ca. 100 x 3 m) und Grünlandanteil, kombinierbar mit dem Gehölzausgleich. | Umsetzung erfolgt durch die Stadt Wahlstedt im Zusammenhang mit der planexternen Ausgleichsfläche (vgl. Kapitel 7.8.2) |

## Satzung

Satzung der Stadt Wahlstedtüber die 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.11 "Glödekoppel" das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:
- im Norden durch die Grundstücke 2 - 6 (nur gerade Hausnummern) entlang der Straße „Streemweg“ sowie durch das Grundstück „Dorfstraße“ 59
- im Westen durch die weiteren Grünflächen der „Wischhöfe“
- im Süden durch die Grundstücke 41, 41 a sowie 41 b der „Dorfstraße sowie die westlich angrenzenden Grünflächen
- im Osten durch die Grundstücke 45-57 (nur ungerade Hausnummern) entlang der „Dorfstraße“.

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.09.2016 folgende Satzung über die 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Glödekoppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11.04.2016. Die nach § 13a (3) BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 14.04.2016 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 27.01.2016 ortsübliche bekannt gemacht und am 01.02.2016 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 14.12.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtvertretung hat am 11.04.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.04.2016 bis 24.05.2016 während folgender Zeiten - montags bis freitags 9.00 - 12.30 Uhr, montags bis dienstags 14.00 - 16.00 Uhr sowie donnerstags 14.00 - 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Wahlstedt nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 14.04.2016 in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 15.04.2016 gemäß § 3 (2) S. 3 BauGB über die Auslegung unterrichtet und nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wahlstedt, den 10.11.2016

Siegel [Stempel: STADT WAHLSTEDT · KREIS SEGEBERG]

[Unterschrift] ..................................
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .................................. sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den

..................................................................
Öffentich bestellter Vermessungsingenieur (ÖBVI)

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.08.2016 bis 12.08.2016 während der Dienstzeiten erneut, verkürzt öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 21.07.2016 in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

9. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.09.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.09.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wahlstedt, den 10.11.2016

Siegel [Stempel: STADT WAHLSTEDT · KREIS SEGEBERG]

[Unterschrift] ..................................
Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wahlstedt, den 10.11.2016

Siegel [Stempel: STADT WAHLSTEDT · KREIS SEGEBERG]

[Unterschrift] ..................................
Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.11.2016 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 12.11.2016 in Kraft getreten.

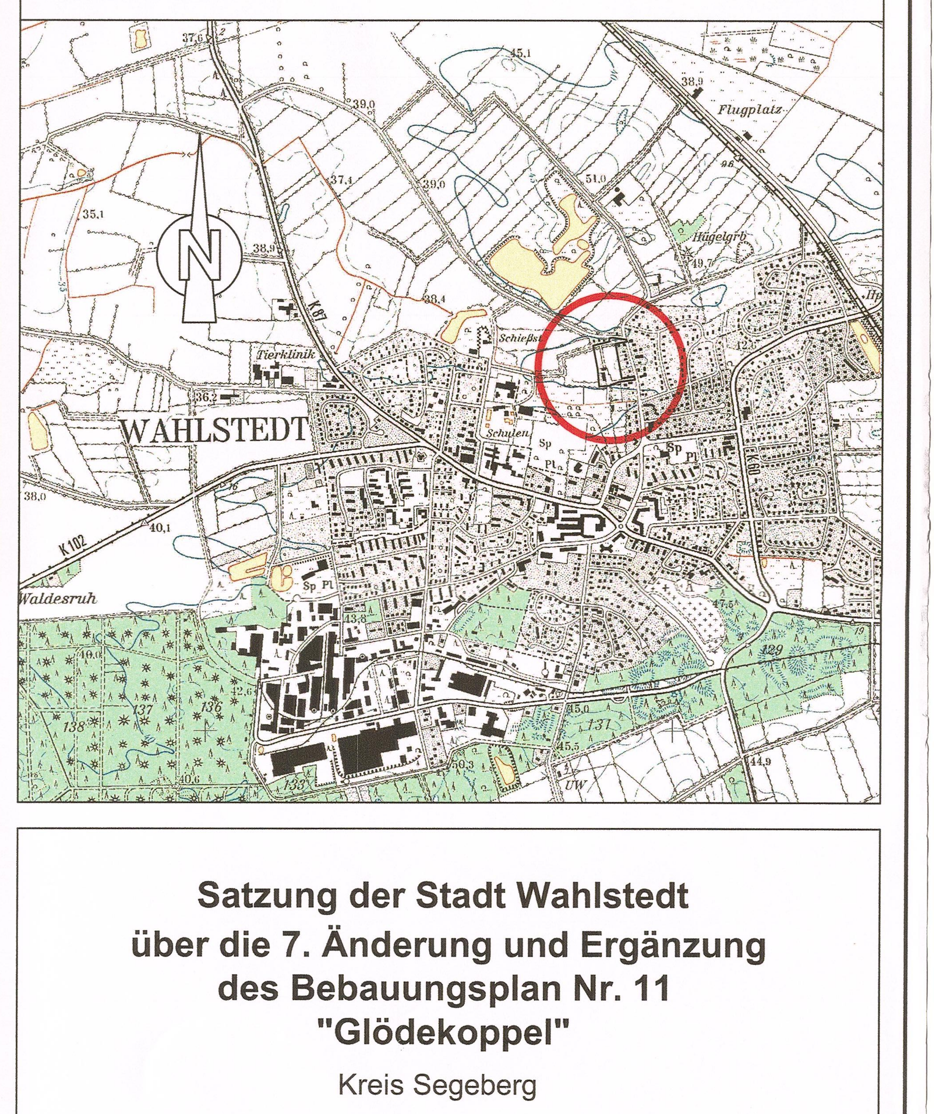
Wahlstedt, den 17.11.2016

Siegel [Stempel: STADT WAHLSTEDT · KREIS SEGEBERG]

[Unterschrift] ..................................
Bürgermeister

## Übersichtskarte

M.1:25000




**Satzung der Stadt Wahlstedt über die 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 11 "Glödekoppel"**

Kreis Segeberg

Verfahrensstand nach BauGB

| §3(1) | §4(1) | §4(2) | §3(2) | §4a(3) | §10 |
|---|---|---|---|---|---|
| ● | ● | ● | ● | ● | ● |


GSP Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)
23843 Bad Oldesloe
Paperbarg 4
Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0
Fax : 0 45 31 / 67 07 79
E-mail:oldesloe@gsp-ig.de


Stand: 15.08.2016 / L. / Str

P-Nr.: 15 / 1049