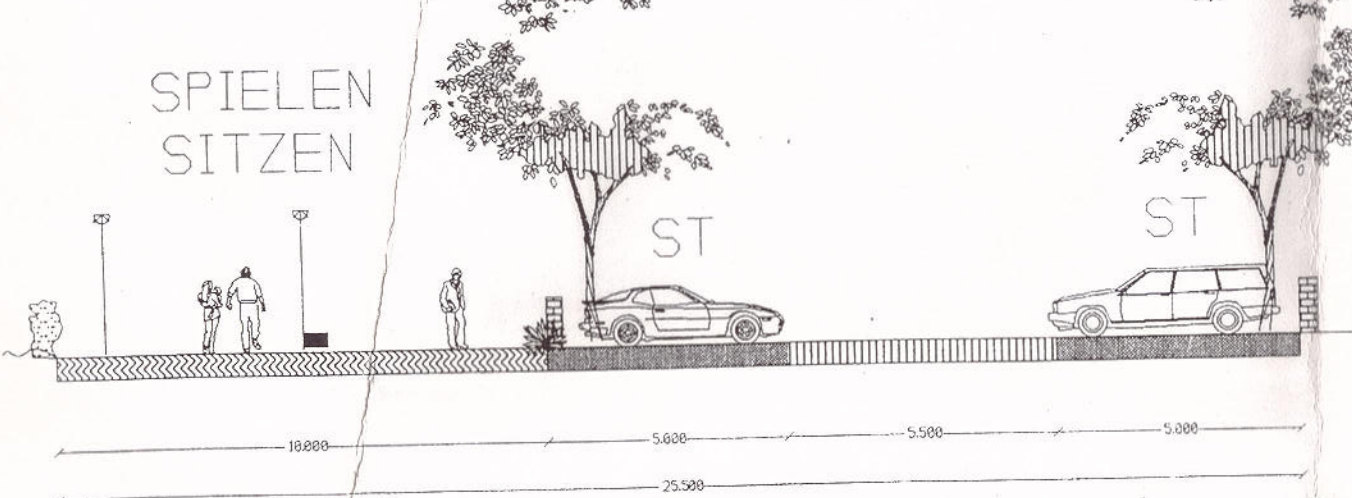


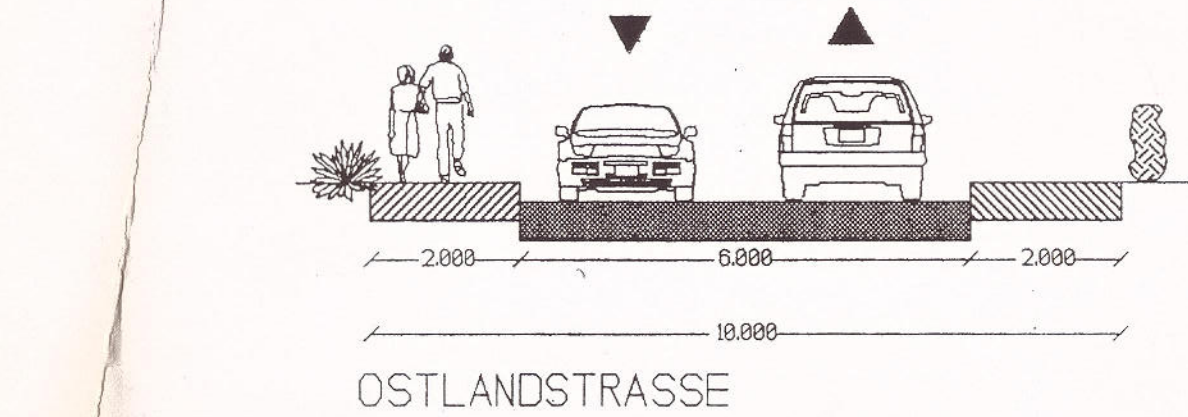
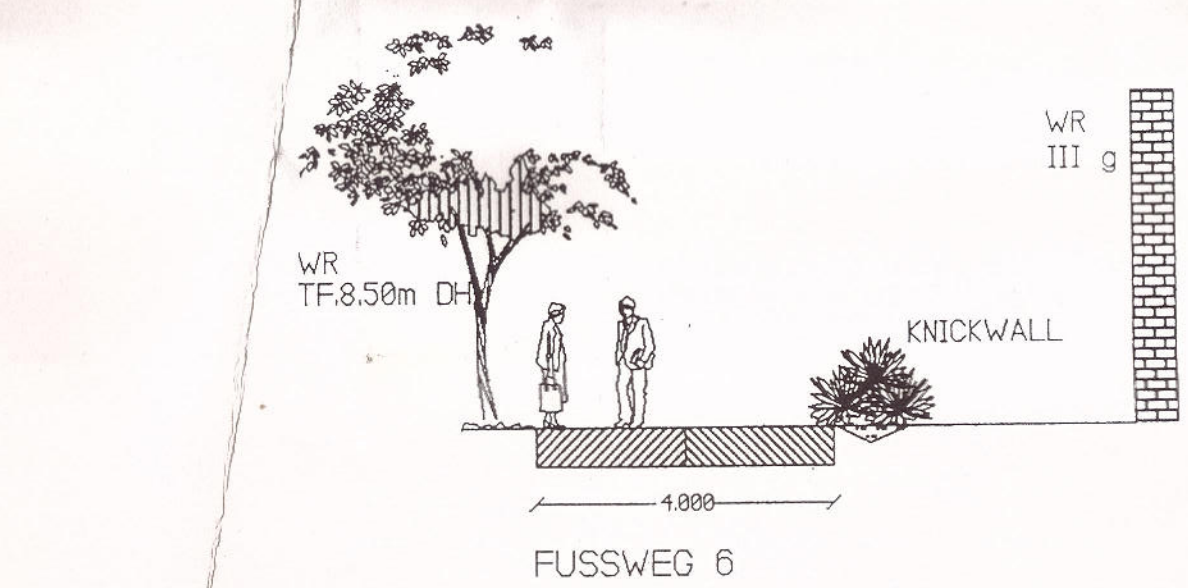
# SATZUNG DER STADT WAHLSTEDT BEBAUUNGSPLAN NR. 12 / 3 1. ERGÄNZUNG

## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

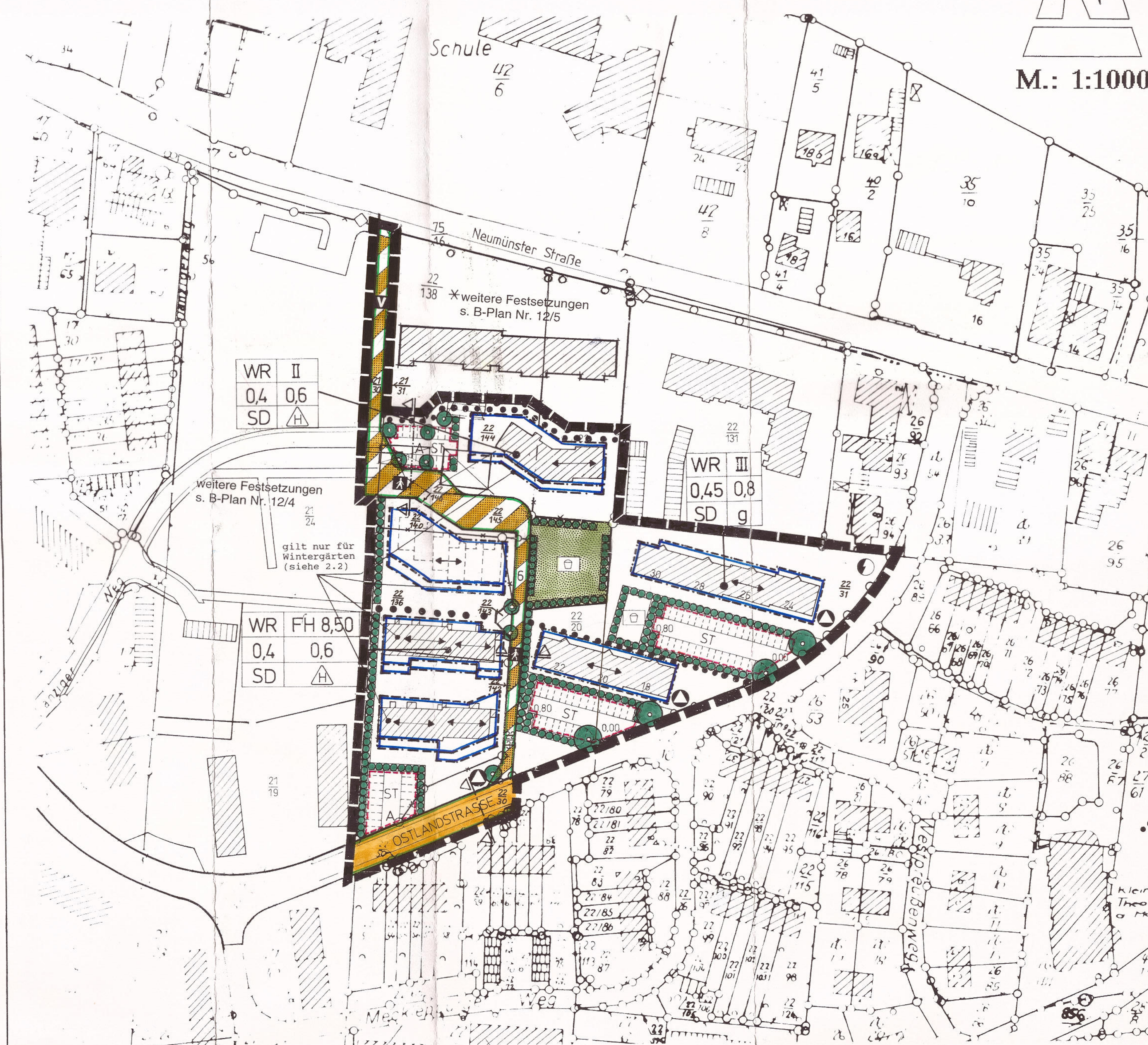
ERSCHLIESSUNGSPROFILE  
M. 1:100



PLATZRAUM



## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## TEIL-B-TEXT

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1/1 BauGB)**
  - In den reinen Wohngebieten sind gemäß Paragraph 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahme gemäß Paragraph 3 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß Paragraph 1 Abs. 5 BauNVO die Ausnahme "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Sonstige Gewerbegebiete" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- BAULINIEN, BAUGRENZEN, BAUWEISE (§ 9 ABS. 1/2 BauGB)**
  - Überschreitungen bis zu 1,5 m sind von den Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.
  - In den gekennzeichneten, überbaubaren Flächen (Wintergärten) sind ausschließlich transparent gestaltete Anbauten mit einer weißen Rahmenkonstruktion in eingeschossiger Bauweise zulässig. Die maximale Grundfläche ist mit 10 qm festgesetzt.
- NEBENANLAGEN UND GARAGEN/STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1/4 BauGB)**
  - Nebenanlagen im Sinne des Paragraphen 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen/Stellplätze sind gemäß Paragraph 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der festgesetzten Flächen für die WR-Gebiete nicht zulässig. In den mit „A“ gekennzeichneten Stellplatzflächen sind ersatzweise Garagen als Ausnahme zulässig. Stellplatzanlagen in den WA-Gebieten sind grundränderisch zu gestalten.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1/25+6 BauGB)**
  - Das Pflanzgebot für Einzelbäume im Bereich der Planstraßen ist entsprechend dem angegebenen Pflanzstandort mit Tilia-Cordata mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu erfüllen.
  - Die Anpflanzungen und Einfriedigungen auf den festgesetzten Flächen sind mit einer heimischen standortgerechten Bepflanzung in Baumschulqualität herzustellen und auf Dauer zu erhalten.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
  - Gemäß Paragraph 9 Abs. 2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen:  
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.  
  
Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als 0,60 m über den Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.  
  
Bezugspunkt ist:  
- bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,  
- bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,  
- bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
- FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 ABS. 4 BauGB I.V. MIT § 92 ABS. 1 LBO**
  - Alle Hauptgebäude, sofern im Bebauungsplan mit einem Planzeichen belegt, sind mit einem Satteldach oder Krüppelwalm zu versehen. Die Dachneigung ist mit 40 Grad +/- 5 Grad festgesetzt, für die Eindeckung ist eine rote bzw. rotbraune Platte vorzusehen.
  - Für alle Hauptgebäude ist für die Wandfläche ein roter oder rotbrauner Ziegel als Fassadenmaterial oder ein weißer Putz vorzusehen.
  - Die Vorgärten der Grundstücke dürfen nicht als Nutzgarten verwandt werden. Sie sind mit Solitärgehölzen, Stauden- und Blumenpflanzen anzulegen, Einfriedigungen sind zwischen den Vorgärten nicht zulässig.  
Für die Grundstücke die an öffentliche Erschließungselemente grenzen ist als Einfriedigung eine Hecke oder Lattenzaun bis zu einer Höhe von 1,20m vorzusehen. Für alle verbleibenden seitlichen und rückwärtigen Abgrenzungen innerhalb des WR-Gebiet sind Maschendrahtzaune bis zu einer Höhe von 0,70m zulässig.

## VERFAHREN

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15. 02. 1986. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung / Lübecker Nachrichten am 24. / 25. 08. 1987 erfolgt.

Wahlstedt, den 19. Okt. 89  
Der Bürgermeister - *Sein Buntmann*

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1/1 BauGB ist am 01.10. 1990 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.06. 1988 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat am 03.06. 1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wahlstedt, den 19. Okt. 89  
Der Bürgermeister - *Sein Buntmann*

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.07. 1991 bis zum 22.07. 1991 während der gesamten Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB (i. V. mit § 2 Abs. 3 Wohnungsbauerleichterungsgesetz) öffentlich ausliegen. 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 22. / 25.06. 1991 in der Segeberger Zeitung / Lübecker Nachrichten - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wahlstedt, den 19. Okt. 89  
Der Bürgermeister - *Sein Buntmann*

Der katastermäßige Bestand am 15. Feb. 1998 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, den - 3. Nov. 1998  
Der Bürgermeister - *Sein Buntmann*

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.02. 1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wahlstedt, den 09. NOV. 89  
Der Bürgermeister - *Sein Buntmann*

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 22.07. 1991 bis zum 22.07. 1991 während folgender Zeiten erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 22. / 25.06. 1991 in der Segeberger Zeitung / Lübecker Nachrichten - ortsüblich bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3/2 i.V. mit § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Wahlstedt, den 09. NOV. 89  
Der Bürgermeister - *Sein Buntmann*

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.02. 1992 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 17.02.1992 gebilligt.

Wahlstedt, den 09. NOV. 89  
Der Bürgermeister - *Sein Buntmann*

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1/Halbsatz 2 BauGB am 05.10. 1992 dem Landrat des Kreises Segeberg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 02.06. 1999 Az.: 520308/6121 erklärt, daß  
- die geltend gemachten Rechtsverstoße behoben worden sind.  
Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Wahlstedt, den 09. NOV. 89  
Der Bürgermeister - *Sein Buntmann*

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Wahlstedt, den 09. NOV. 89  
Der Bürgermeister - *Sein Buntmann*

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 11. NOV. 89, bis zum 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 13. NOV. 89 in Kraft getreten.

Wahlstedt, den 15. NOV. 89  
Der Bürgermeister - *Sein Buntmann*

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
I	FESTSETZUNGEN	
WR	REINE WOHNGEBIETE	PARAGRAPHER 9 ABS. 1/1 BauGB PARAGRAPHER 1-11 BauNVO
GRZ	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	PARAGRAPHER 9 ABS. 1/1 BauGB PARAGRAPHER 16 BauNVO
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE	
FH 8,50	GRUNDFLÄCHENZAHLE FIRSTHÖHE ÜBER GEHWEG	PARAGRAPHER 9 ABS. 1/1 BauGB PARAGRAPHER 16 BauNVO
VERKEHRSPFLÄCHEN	STRASSENVERKEHRSPFLÄCHEN STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG FUSSGÄNGERBEREICHE	PARAGRAPHER 9 ABS. 1/11 BauGB
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	GESCHLOSSENE BAUWEISE HAUSGRUPPE BAUGRENZE SATTELDACH/SATTELDACH MIT KRÜPPELWALM STELLUNG DER BAUKÖRPER/HAUPTFRISTRICHTUNG	PARAGRAPHER 9 ABS. 1/2 BauGB PARAGRAPHER 22 UND 23

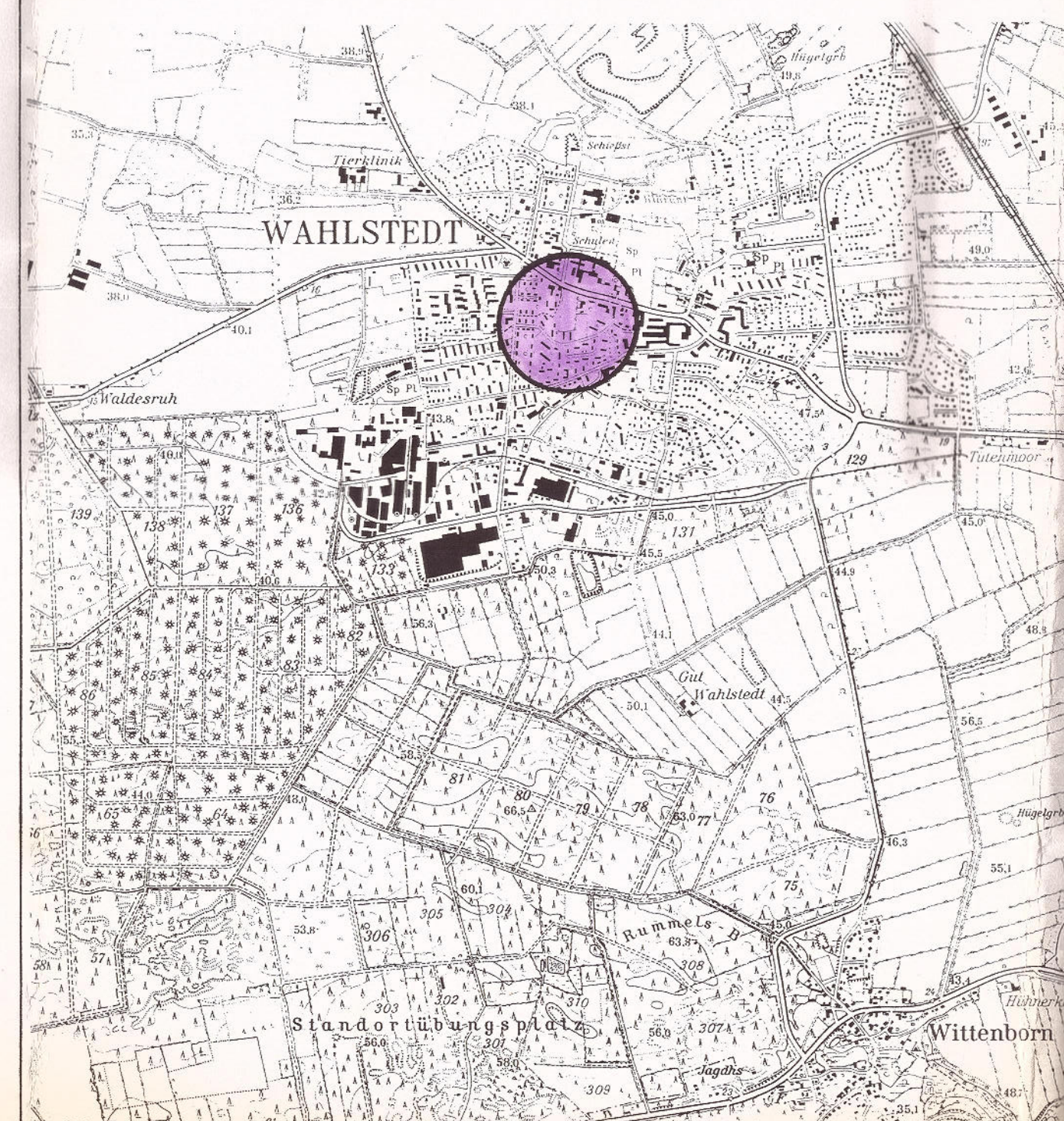
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	PARAGRAPHER 9 ABS. 1/12/14 BauGB
ELEKTRIZITÄT	
ABFALL	
GRÜNFLÄCHEN	PARAGRAPHER 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BauGB
GRÜNFLÄCHE	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	PARAGRAPHER 9 ABS. 1/20/25
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	
ANPFLANZEN VON BÄUMEN	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (s. Text Nr. 3.)	PARAGRAPHER 9 ABS. 1/4/22 BauGB
PRIVATE SPIELFLÄCHE (GRUPPE C)	
GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	PARAGRAPHER 9 ABS. 1/7 BauGB

II	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
KÖNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
KÖNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
HÖHENANGABEN	
NUMERIERUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	
SCHNITTLINIE	
PRIVATE FUSSWEGE	

ES GILT DIE BAUNVO 1990

\* Geltungsbereichsreduzierung bzw. Textstreichung gemäß der Verfügungen des Landrates des Kreises vom 18.01.1993 - AZ: V 4/61.21 V 1 f sowie vom 02.06.1999 - AZ: 520308/ 61.21

## ÜBERSICHTSPLAN



## SATZUNG DER STADT WAHLSTEDT BEBAUUNGSPLAN NR. 12/3 UND 1. ERGÄNZUNG

Für das Gebiet:  
zwischen Neumünsterstr.,  
Ostlandstr. und Danziger Weg

Bearbeiter: li/mo