

# SATZUNG DER STADT WAHLSTEDT ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

## FÜR DAS GEBIET: SÜDLICH DER NEUMÜNSTERSTRASSE, NÖRDLICH DER OSTLANDSTRASSE UND ÖSTLICH DES DANZIGER WEGES

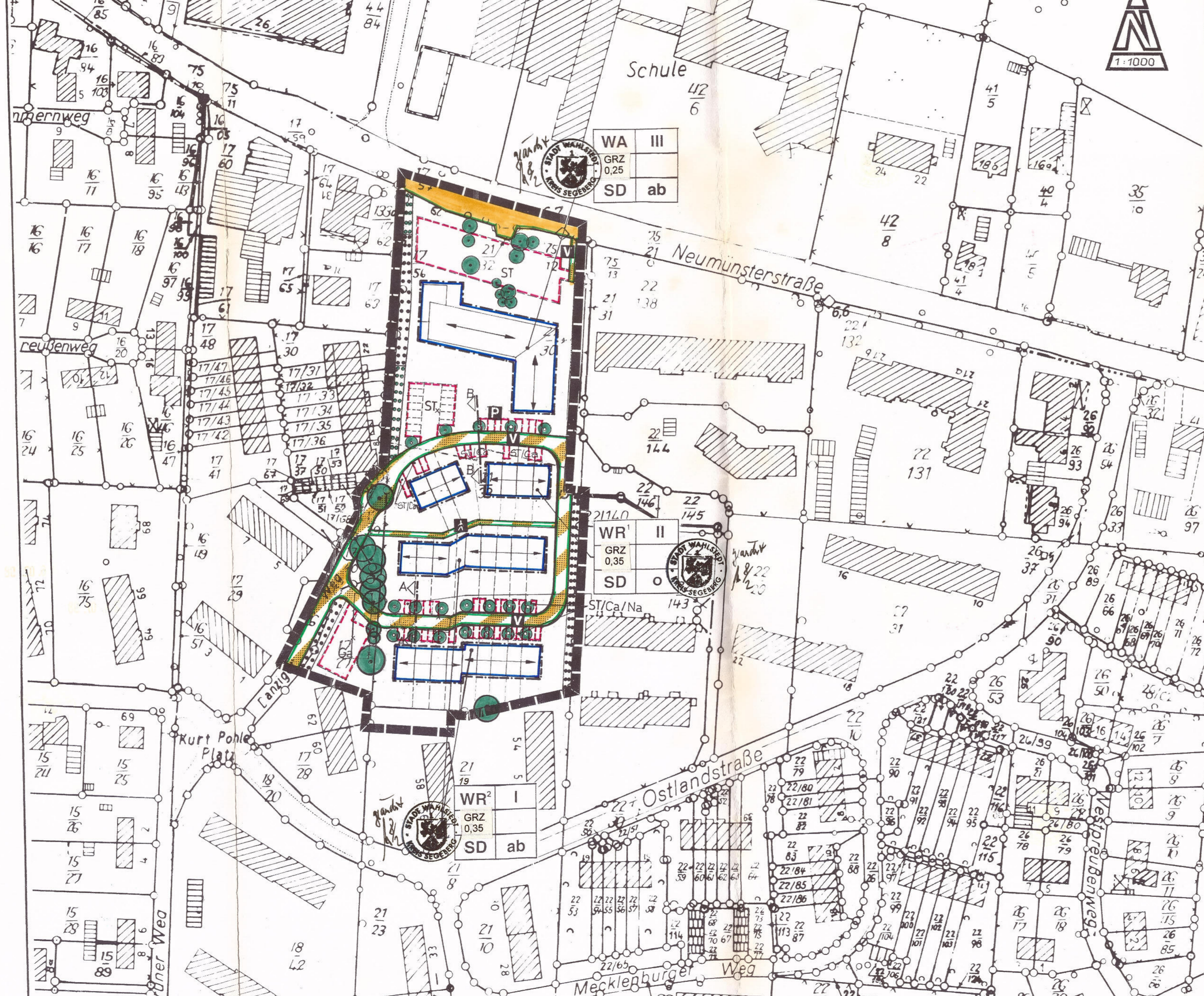
### VERFAHREN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der z.Zt. des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 26.1.1993 (GBl. 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 22.06.1998 folgende Satzung zum Bebauungsplan Nr. 12/4. Änderung für das Gebiet südlich der Neumünsterstraße, nördlich der Ostlandstraße und östlich des Danziger Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15.03.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung/Lübecker Nachrichten am 19./20.04.1993 erfolgt.
- 1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 05.03.1998 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 12.04.1998 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 30.03.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1d) Die Stadtvertretung hat am 16.03.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.04.1998 bis zum 15.05.1998 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 03.04.1998 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) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 15.05.1998 bis zum 15.06.1998 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 03.04.1998 ortsüblich bekannt gemacht 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 22.06.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.06.1998 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.06.1998 gebilligt.

- Wahlstedt, den 20. Juli 98 - Der Bürgermeister
- 2) Der katastermäßige Bestand am 1.6.02.98 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Bad Segeberg, den 24.07.98 - Klausur
- 3) Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 03. Aug. 98 dem Landrat des Kreises Segeberg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung/Erlaß vom 04. Mai 99 Az. 50030/474/98 bestätigt, daß die geltend gemachten Rechtsverträge beibehalten werden sind.
- Wahlstedt, den 10. Mai 99 - Der Bürgermeister
- 4) Die Bebauungsplansatzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- Wahlstedt, den 10. Mai 99 - Der Bürgermeister
- 5) Die Durchführung des Anzeigens 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 18. Mai 99 ortsüblich bekannt gemacht 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 mit hin am 18. Mai 99 in Kraft getreten.
- Wahlstedt, den 20. Mai 99 - Der Bürgermeister

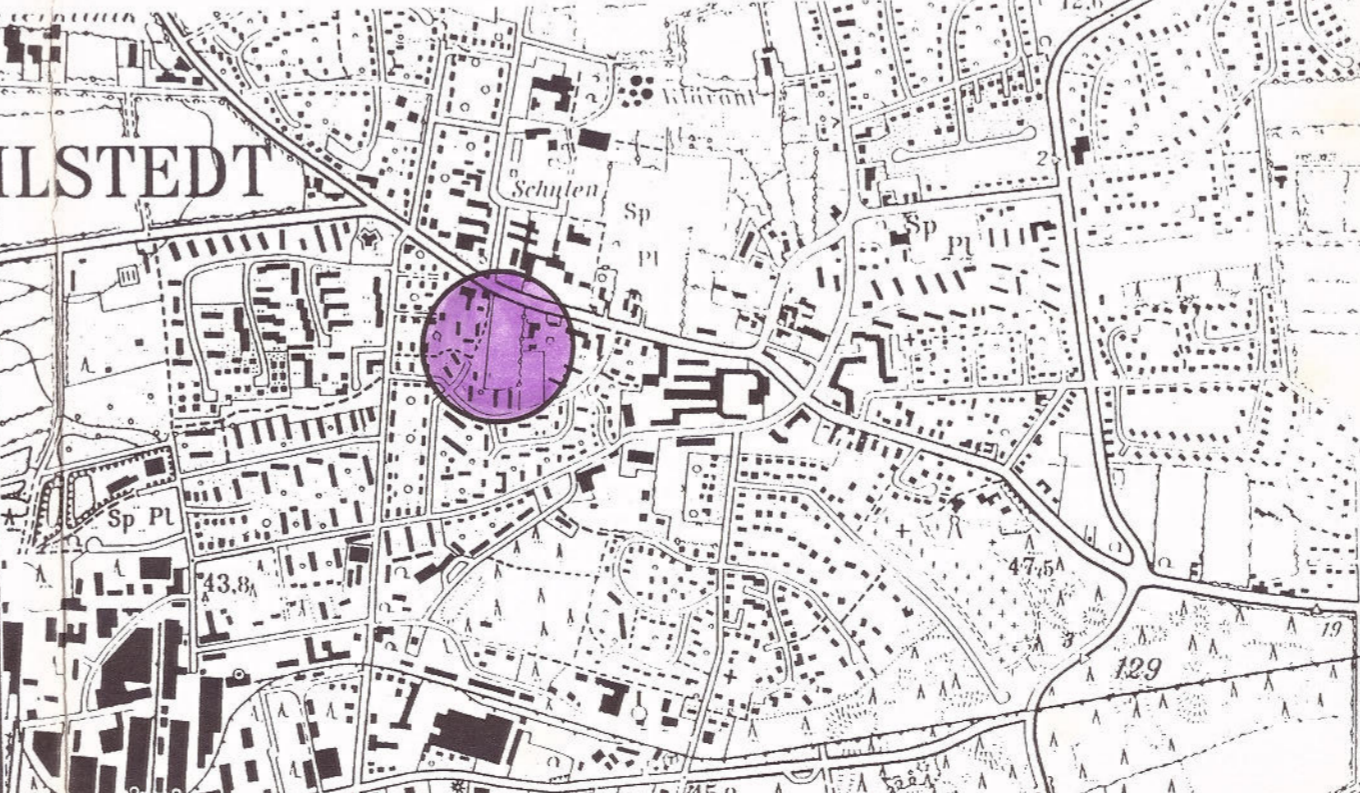
### PLANZEICHNUNG - TEIL A



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
WR*	REINE WOHNGEBIETE	§ 3 BauNVO
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
GRZ 0,5	GRUNDFLÄCHENZAHL ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
BAUWEISE	BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 22 und 23 BauNVO
○	OFFENE BAUWEISE	
○	ABWEICHENDE BAUWEISE	
SD	BAUGRENZE SATTELDACHSATTELDACH MIT KORPUSWALD	
<b>VERKEHRSFÄCHEN</b>		
[Symbol]	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
[Symbol]	STRASSENVERKEHRSFÄCHEN	
[Symbol]	VERKEHRSFÄCHEN BE SONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
[Symbol]	VERKEHRSMITTLER BEREICH	
[Symbol]	FLUSS- UND RADWEGVERBINDUNG	
[Symbol]	ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE	
<b>PLANZEICHEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>		
[Symbol]	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
[Symbol]	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONDRIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
[Symbol]	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
[Symbol]	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONDRIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
[Symbol]	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN UND NEBENANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 10) BauGB
[Symbol]	GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB
[Symbol]	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
[Symbol]	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
[Symbol]	ENTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
[Symbol]	FLURSTÜCKSGRENZEN	
[Symbol]	ENTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
[Symbol]	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
[Symbol]	FESTRICHTUNG	
[Symbol]	SCHNITT	

### ÜBERSICHTSPLAN

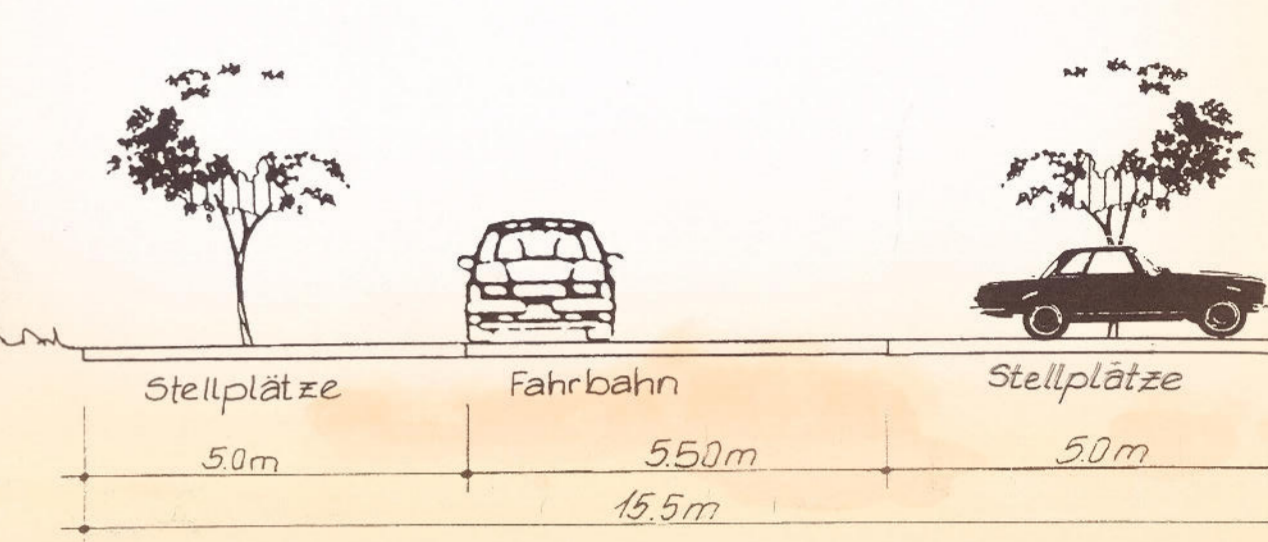


### TEIL-B-TEXT

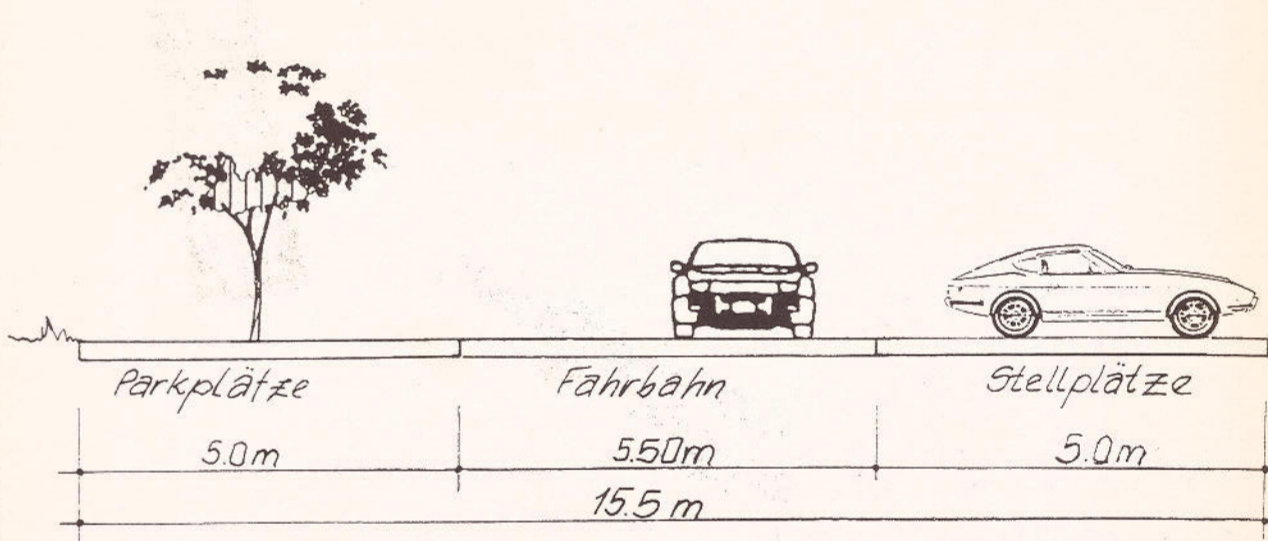
- #### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 In den reinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.2 Für das allgemeine Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen „Gartenbaubetriebe und Tankstelle“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 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)
- 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 den Baugruben ist die Bezugshöhe die Oberkante der nächstliegenden Straßenverkehrsfläche.
  - 2.2 Abweichungen bis zu 1,5 m sind von den Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.
- #### 3.0 BAUGRENZEN, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22/23 BauNVO)
- 3.1 In den Baugruben mit der abweichenden Bauweise (ab) sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude über 50 m zulässig.
- #### 4.0 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten Flächen nur in einer Größe von max. 10 m² Grundstück zulässig. Zur Errichtung der Nebenanlagen sind die Materialien Zement, Blechplatten und Steine nicht zulässig. Garagen / Carports und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der festgesetzten Flächen für die Gebiete nicht zulässig. Alle vorgeplanten Anlagen sind im Bebauungsplan zu verzeichnen. Auf der als ST1 ausgewiesenen Stellplatzfläche ist ausnahmsweise auch die Errichtung von Carports zulässig.
- #### 5.0 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- 5.1 Das Pflanzgebot für Einzelbäume im Bereich der Planstraßen ist entsprechend dem angegebenen Pflanzstandort mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen mit 2. Ordnung mit einer Mindestqualität von 3 x verpflanzten Hochstämmen mit 14 - 16 cm Stammdurchmesser zu erfüllen.
  - 5.2 Die Anpflanzungen und Einfließungen auf dem festgesetzten Flächenstreifen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gehölzpflanzung herzustellen und auf Dauer zu erhalten.
- #### 6.0 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)
- Fuß-/Radwege, Flächen für den ruhenden Verkehr sowie private Stellplätze und Grundstückszufahrten sind gem. § 9 Abs. 20 BauGB mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindern die Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung etc. sind nicht zulässig.
- #### 7.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)
- 7.1 Alle Hauptgebäude, sofern im Bebauungsplan mit einem Planzeichen belegt, sind mit einem Satteldach zu versehen. Die Dachneigung ist mit 40° + 5° festgesetzt, für die Eindeckung ist eine rote bzw. rotbraune oder anthrazite Platte vorzusehen.
  - 7.2 Für alle Hauptgebäude ist für die Wandfläche ein roter oder rotbrauner Ziegel als Fassadenmaterial oder Putz vorzusehen.
  - 7.3 Die Freiflächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. An den Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen, sind wahlweise Schnitthecken oder Gruppen aus heimischen Laubbäumen 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.
- #### 8.0 IMMISSIONSSCHUTZ
- 8.1 Für alle Außenhalteräume, die im Immissionsbereich (erste Bauflucht) der Neumünsterstraße liegen, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
- Für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§ 2 Abs. 7 LBO) und die im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der obigen Straße liegen, sind im Baugenehmigungsverfahren Schutzvorkehrungen vorzusehen. In Betracht kommen die innere Gliederung baulicher Anlagen durch Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Teilen dieser Anlagen, Lärmschutzfenster (DIN 2719) und straßenseitig die Verwendung von Außenbauten von Aufenthaltsräumen, die ein resultierendes Schalldämm-Maß (R<sub>w, res</sub>) von 30 dB nicht unterschreiten dürfen (DIN 4109).
- HINWEIS:**  
Die Abwasserentsorgung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg ist zu beachten.
- Es gilt die Bauutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 22.4.1993.

### DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

**SCHNITT A - A**  
M 1:100



**SCHNITT B - B**  
M 1:100



### SATZUNG DER STADT WAHLSTEDT ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

FÜR DAS GEBIET:  
SÜDLICH DER NEUMÜNSTERSTRASSE,  
NÖRDLICH DER OSTLANDSTRASSE UND  
ÖSTLICH DES DANZIGER WEGES