# Satzung der Stadt Wahlstedt über die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Neumünsterstraße / Ostlandstraße / Danziger Weg"

für das Gebiet nördlich des Hauses Grüner Weg 7, östlich der Straße Grüner Weg, südlich der Ostlandstraße und westlich der Häuser Mecklenburger Weg 25 - 33

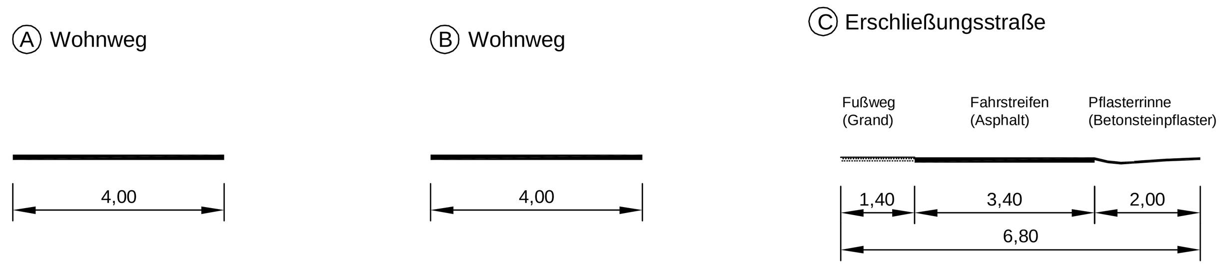
**Aufgrund der §§ 10 und 13 a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) -in der jeweils gültigen Fassung- wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 12.05.2014 folgende Satzung über die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Neumünsterstraße / Ostlandstraße / Danziger Weg" der Stadt Wahlstedt für das Gebiet nördlich des Hauses Grüner Weg 7, östlich der Straße Grüner Weg, südlich der Ostlandstraße und westlich der Häuser Mecklenburger Weg 25 - 33, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen:**

**Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990/2013.**

## Planzeichnung -Teil A-

### Straßenquerschnitte

M.: 1:100




## Planzeichen nach der PlanzV90

### I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.12 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB )

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB )

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

GHmax 10,5 m — Gebäudehöhe (maximal)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

V — Verkehrsgrün

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

Einzelbäume erhalten

künftig fortfallende Einzelbäume

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga — Garagen

GFL ASV — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger, Stadt und Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

L V — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

### II. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Gebäude, künftig fortfallend

Grundstücksgrenzen

61/99 — Flurstücksbezeichnung

Sichtfelder

## Text - Teil B -

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-21a BauNVO)

**1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)** (§ 4 BauNVO)
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

**1.2 Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)
Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße.

Die Gebäudehöhe hat als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

Bei Nebenanlagen sowie Garagen und Carports mit Flachdach ist die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 3,00 m ab Oberkante Gelände begrenzt.

**2. Größe der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser wird auf 500 m² festgesetzt.

**3. Begrenzung der Anzahl von Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es ist eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

**4. Nebenanlagen / Stellplätze / Garagen** (§§ 12 und 14 BauNVO)

**4.1 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
Zulässig sind nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung.

**4.2 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen**
Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der Einzelhausgrundstücke sind nur zulässig in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den durch § 6 LBO freizuhaltenden seitlichen Abstandsflächen im Sinne Ziffer 7.1.
Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche haben.

**4.3 Anzahl und maximale Breite der Grundstückszufahrten**
Es ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 4 m zulässig.

**5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtfelder) sind jegliche bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen über 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen sind Straßenbäume.

**6. Bauweise** (§ 22 BauNVO)
Abweichende Bauweise für die Hausgruppe
Es gilt die offene Bauweise, jedoch darf der Baukörper 50 m Länge überschreiten.

**7. Baugestalterische Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

**7.1 Dachgestaltung**
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22 bis 50 Grad zulässig. Für Grasdächer ist auch eine Dachneigung von 15 bis 25 Grad zulässig.

Garagen, Carports und Nebenanlagen können abweichend von den vorstehenden Bestimmungen als Flachdach mit min. 2° ausgeführt werden.

Dachgauben und Loggien sind nur bis 4,00 m Länge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang (seitliche, senkrechte Begrenzung der betroffenen Dachfläche) entfernt sein.

**7.2 Farben der Dacheindeckung**
Bei geneigten Dächern sind nur rote, schwarze, dunkelbraune, dunkelgrüne und dunkelgraue Pfannen- und Schiefereindeckungen, Eindeckungen in Glas und Gras sowie Solaranlagen zulässig.

Die Farbe der Dacheindeckung innerhalb der Hausgruppe muss einheitlich sein.

Für Garagen und Carports mit Flachdächern gelten vorgenannte Bestimmungen nicht.

**7.3 Äußere Gestaltung**
Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Holz und Glas zulässig.

Holzfassaden müssen aus besäumten Brettern und Bohlen hergestellt werden. Fassaden aus runden Blockbohlen sind ausgeschlossen.

Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Mauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.

Nebenanlagen sind von den vorstehenden Vorschriften ausgenommen.

**8. Grünordnerische Festsetzungen**
(§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, 25a BauGB)

**8.1** Auf den Einzelhausgrundstücken ist jeweils mindestens ein heimischer Laubbaum mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

**8.2** Einfriedigungen sind im Bereich zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der vorderen Baugrenze nur als lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Zusätzlich ist ein Zaun zulässig. Alternativ sind auch Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

**8.3** Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Öko- oder Sickerpflaster o. ä.) oder aus wassergebundener Wegedecke herzustellen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.02.2014.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 20.02.2014 sowie durch Bereitstellung im Internet am 20.02.2014 erfolgt.

2. Die Stadtvertretung hat am 17.02.2014 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.03.2014 bis 04.04.2014 während folgender Zeiten - montags bis freitags 9.00 -12.30 Uhr, montags bis dienstags 14.00 - 16.00 Uhr sowie donnerstags 14.00 bis 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Wahlstedt nach § 3 Abs. 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, durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 20.02.2014 sowie durch Bereitstellung im Internet am 20.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 27.02.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stadt Wahlstedt

Wahlstedt, den ..................................... - Der Bürgermeister -

5. Der katastermäßige Bestand am 16.05.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den ...................................................
Öff. best. Vermessungsingenieur
Vermessungsbüro Dipl. Ing. Wulf Jeß

6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.05.2014 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Stadtvertretung hat die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.05.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stadt Wahlstedt

Wahlstedt, den ..................................... - Der Bürgermeister -

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

Stadt Wahlstedt

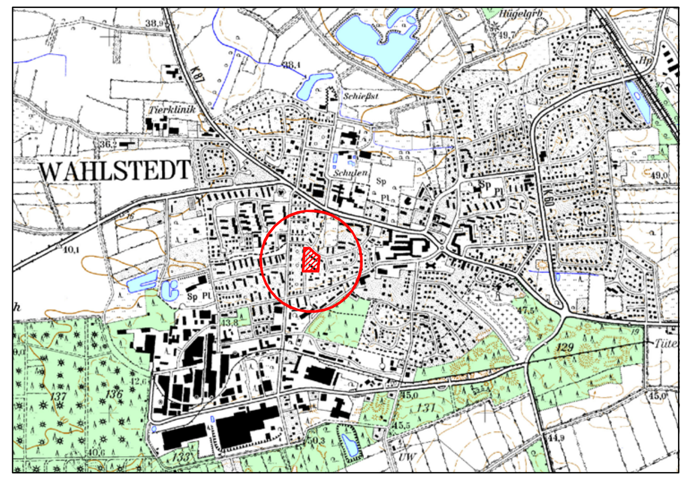
Wahlstedt, den ..................................... - Der Bürgermeister -

9. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am sowie durch Bereitstellung im Internet am 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Stadt Wahlstedt

Wahlstedt, den ..................................... - Der Bürgermeister-

## 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Wahlstedt




STADT
**Wahlstedt**
**Markt 3**

**23812 Wahlstedt**

DATUM
**07.04.2014**

MASSSTAB
**1:500**

**Satzung der Stadt Wahlstedt über die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Neumünsterstraße / Ostlandstraße / Danziger Weg"**

für das Gebiet nördlich des Hauses Grüner Weg 7, östlich der Straße Grüner Weg, südlich der Ostlandstraße und westlich der Häuser Mecklenburger Weg 25 - 33

VERFAHRENSSTAND
**Verfahren nach § 13 a**
**Vorentwurf**
**§ 3 (2) BauGB**
**§ 4 (2) BauGB**
**Satzung**


iPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
iPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstr. 196-198
D 24113 Kiel
Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59
info@ipp-kiel.de www.ipp-kiel.com


P:\01 Projekte\2013\134 Stadt Wahlstedt-Wankendorfer-Baugenossenschaft-B- Plan Nr. 12-Änderung-Ergänzung\10 Pläne-CAD\Zeichnungen\2014-05-12 Wahlstedt 9.Änd B-Plan 12 - Satzung.dwg