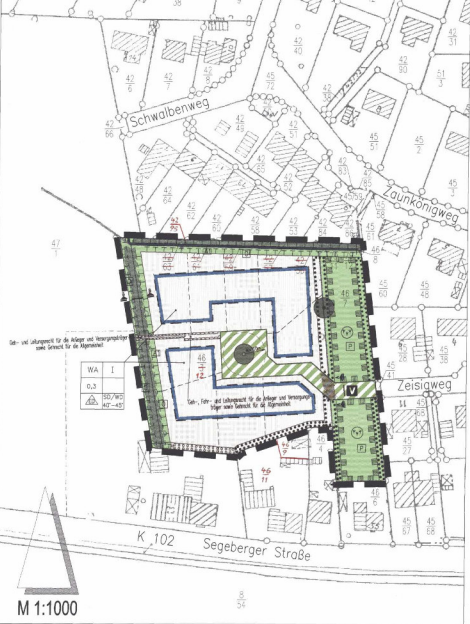
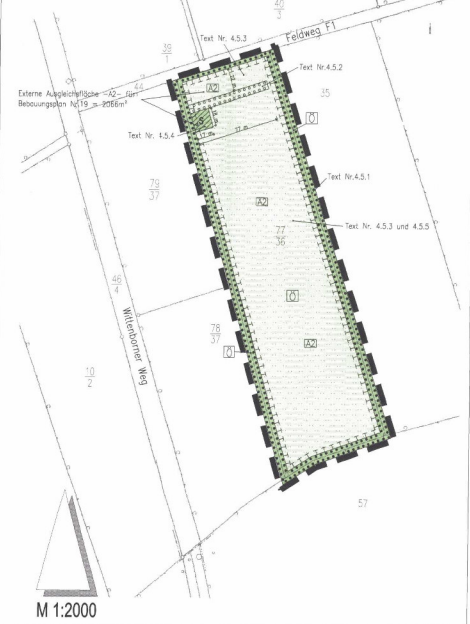


SATZUNG DER STADT WAHLSTEDT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "TÜTENMOOR II"

TEIL A: PLANZEICHNUNG Teilbereich I



TEIL A: PLANZEICHNUNG Teilbereich II



TEIL B: TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §4 BauVO)

1.1 Für das allgemeine Wohngebiet sind gemäß §1 Abs. 6 BauVO die Ausnahmen "Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gemäß §1 Abs. 5 BauVO ist die bestimmte Art der Nutzung "Nicht störende Handwerksbetriebe" nur als Ausnahme zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und 4 BauVO)

2.1 Die Oberkante der Fertigfußböden der baulichen Anlagen dürfen nicht höher als 0,80 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen, in dem Baugebiet ist die Bezugshöhe die Oberkante der nobilitierten Straßenverkehrsfläche bzw. die nobilitierte Geh-, Fahr- und Leichtergrabenfläche.

2.2 Die Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus auf maximal 2 und pro Doppelhaushälfte auf maximal 1 festgesetzt.

3. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

3.1 Die Erhaltungsbindung für die privaten Knickschutzstreifen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) schließt jede Art von Flächenversiegelung (Errichten von Nebengebäuden und privaten Verstellbauten) aus. Eine agrarische Nutzung des Schutzstreifens ist bis auf einen Abstand von 1 m an den Fuß der Knickwelle herin zulässig. Die Knickweiden sind durch regelmäßige auf den Stock setzen im Abstand von 10 Jahren zu pflegen wobei Überblätter zu erziehen sind. Die Randflächen sind durch jährlich einmalig vorzunehmende Mohd zu pflegen und vor einer Verbuschung zu schützen.

3.2 Die Pflanzbindung an der südlichen Grenze des WA - Gebietes ist durch die Pflanzung einer Gehölzhecke zu erfüllen. Die Pflanzung ist in einer Breite von 3 m mit Laubbäumen in den folgenden Artenzusammensetzung vorzunehmen: Hosenblüt, Kugelblauholz und Efeu. Die Pflanzung ist zweifach mit einem Pflanzabstand innerhalb der Reihen von 1,5 m auszuführen, wobei die Sträucher in einer Mindeststufhöhe von verplanzte Sträucher mit einer Höhe von 80 bis 150 cm zu versetzen sind.

4. FLÄCHEN MIT MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a b i.V. mit §10 Abs. 3 BauGB)

4.1 Alle Stellflächen auf privaten Grundstücken sind gemäß §9 Abs. 20 BauGB wasserundurchlässig zu befestigen oder mit Pflaster mit großem Fugenanteil zu versehen.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der Baufläche sind auf den privaten Grundstücken gemäß §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB unzulässig.

4.3 Sukzessionsfläche im Teilbereich I (geschütztes Biotop nach §15 LNatSchG) Die im Teilbereich I dargestellte Sukzessionsfläche ist bei Bedarf der Erschließungsstraße durch einen vierzeiligen Weideweg zu sichern und ohne Ausführung von Pflegemaßnahmen der freien Sukzession zu überlassen, jegliche Beweidung sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln jeder Art sind grundsätzlich unzulässig.

4.4 Ausgleichsfläche A1

4.4.1 Erhalt von Knicks und Knickrändern Die innerhalb der Ausgleichsfläche A1 vorhandenen Knicks und Knickränder sind zu erhalten und in insgesamt 6 bzw. 8 m breite öffentliche Grünstreifen zu entwickeln (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. mit §10 Abs. 3 BauGB sowie §15b LNatSchG). Die Knickweiden sind durch ein regelmäßiges auf den Stock setzen im Abstand von 10 Jahren zu pflegen, wobei Überblätter zu erziehen sind. Die Randflächen sind durch jährlich einmalig vorzunehmende Mohd zu pflegen und vor einer Verbuschung zu schützen. Eine Beweidung der Randflächen ist nicht zulässig. Innerhalb der Grünflächen ist die Anlage einer Versickerungsrinne zur Aufnahme von unbelastetem Niederschlagswasser aus den baulichen zulässig.

4.4.2 Grabengestaltung Die den baulichen zugewandene Grabenanteile ist zur Vergrößerung des Retentionsraumes mit unterirdischen Rückhalteanlagen von 1 : 2 bis 1 : 6 naturnah umzugestalten und soweit dies die Gewässerpflege erlaubt, der Eigenentwicklung zu überlassen.

4.4.3 Flächenerschließung Die Ausgleichsfläche ist zu den angrenzenden Baugebieten durch einen vierzeiligen Weideweg oder Mischenschnittbau abzugrenzen. Der Zaun ist vor Beginn der Baufähigkeit zu errichten und queruntern zu erhalten. Der Einbau von Toren zu den privaten Grundstücken ist unzulässig.

4.5 Externe Ausgleichsfläche A2

4.5.1 Erhalt von Knicks und Knickrändern Die innerhalb der externen Ausgleichsfläche A2 vorhandenen Knicks und Knickränder sind zu erhalten und in insgesamt 6 bzw. 8 m breite öffentliche Grünstreifen zu entwickeln (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. mit §10 Abs. 3 BauGB sowie §15b LNatSchG). Die Knickweiden sind durch ein regelmäßiges auf den Stock setzen im Abstand von 10 Jahren zu pflegen, wobei Überblätter zu erziehen sind. Die Randflächen sind durch jährlich einmalig vorzunehmende Mohd zu pflegen und vor einer Verbuschung zu schützen. Eine Beweidung der Randflächen ist nicht zulässig.

4.5.2 Neuanlage von Knicks und Knickrändern Im Teilbereich II ist die Ersatz für die Eingriffe in die Knickbestände im Teilbereich I der Planerstellung einer neuer Knickweiden anzulegen und zu befestigen. Die Knickweiden sind mit einer Grundbreite von 4 m sowie einer Kronenbreite und Höhe von jeweils 1 m aufzusetzen. Die Pflanzung ist in den folgenden Artenzusammensetzung vorzunehmen: Hosenblüt, Schilke, Weibstern, Hundsröschen, Pfaffenblütchen, Heimliche, Johanniskraut, Waldgeißblatt und Efeu. Die Pflanzung ist zweifach mit einem Pflanzabstand innerhalb der Reihen von 1,5 m auszuführen, wobei die Sträucher in einer Mindeststufhöhe von verplanzte Sträucher mit einer Höhe von 80 bis 150 cm zu versetzen sind. Überblätter herin auf die Höhe von 20 m Überblätter über 20 m Stielechen als 3 mal verplanzte Hochstämme mit einem Abstand von 1,5-1,8 cm zu pflanzen. Der Knickwall ist in einem Abstand von 2 m zum Wallfuß mit einem vierzeiligen Weideweg zu sichern.

4.5.3 Flächenentwicklung zu extensiver Grünfläche Die Ackerfläche ist zu einer extensiven Grünfläche gemäß §10 Abs. 3 BauGB und §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu entwickeln. Dabei ist eine jährliche Mohd nach dem 15. Juli vorzunehmen, wobei das Mühlgut in jedem Fall von der Fläche zu entfernen ist. Darüber hinaus ist die Mohd in der Art vorzunehmen, dass in jedem Jahr verschiedene Teilbereiche der Wiese ungenutzt bleiben. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln jeder Art ist grundsätzlich unzulässig.

4.5.4 Flächenentwicklung zu freier Sukzessionsfläche Die in der Planzeichnung vom Feldeggel (1) aus in der Tiefe von 22 Metern dargestellte Teilfläche dient dem Ersatz für die im Teilbereich I vorgenommenen Eingriffe und ist als extensive Grünfläche anzulegen. In diesem Zusammenhang sind auf dieser Wasserfläche insgesamt 6 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, die mit 2 mal 3 Bäumen in losen Gruppen auf der Wasserfläche anzulegen sind. Die Pflanzung ist in einer Mindeststufhöhe als 3 mal verplanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm auszuführen. Diese Teilfläche ist entlang ihrer südlichen Grenze durch einen vierzeiligen Weideweg zu sichern.

4.5.4 Flächenentwicklung zu freier Sukzessionsfläche Die in der Planzeichnung südlich der Knickpflanzung am westlichen Rand der Mahdornfläche mit einer Abmessung von 17 mal 18 Metern dargestellte Teilfläche dient dem Ersatz für die im Teilbereich I vorgenommenen Eingriffe und ist innerhalb des Jahres nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen vierzeilig Weideweg zu sichern und ohne Ausführung von Pflegemaßnahmen der freien Sukzession zu überlassen. Jegliche Beweidung und der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln jeder Art sind grundsätzlich unzulässig.

4.5.5 Einarbeitung der Mahdornfläche in Ausgleichsflächenpool Der vorstehende Inhalt der Mahdornfläche wird in den Ausgleichsflächenpool der Stadt Wahlstedt eingestellt und somit bis zur Zuordnung zum Ausgleich von Eingriffen anderer Wohngebiete als Ackerfläche genutzt werden. Bei einer Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche ist dieser Ackerflächenanteil zu gegenüber Teil B im Sinne des Punktes 4.5.3 Teil B, Text zu entwickeln.

5. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 Abs. 1 LBO)

5.1 Außenpflanzungen sind mit einem Sottdoch oder Windloch zu versehen. Die Dachneigung ist mit 40-45° festzusetzen. Die Dächer sind entweder mit anthrazitfarbenen Platten oder Dachsteinen einzudecken oder als Gründächer auszuführen. Wenn keine Anthrazitplatten oder Dachsteine vorhanden sind, sind die Dächer mit einem Mindestmaß an Grünfläche zu versehen, die eine Regenabfuhr von mindestens 150 l/m² auszuweisen ist. Geordnete Formen oder Beschaffenheit der Dächer ist zulässig. Die Errichtung von Solarscheineln und Sonnenkollektoren ist an den Dachflächen zulässig. Die Dachneigungen der Nebengebäude und Garagen sind an die Hauptgebäude-dachneigungen anzupassen. Flachdächer sind als Ausstriche zulässig, sofern sie als Gründach ausgebildet werden. Carportdächer sind von der Anpressungsfestsetzung für die Dachneigung ausgenommen.

5.2 Im Falle der Einfindung der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum hin ist zusätzlich eine Hecke zu verwenden. Zusätzlich kann in dem Bereich der Hecke ein Zaun bis 0,90 m Höhe gesetzt werden.

5.3 In dem Baugebiet sind Stellplätze/Carports und Garagen gemäß §12 Abs. 6 BauVO auf den Grundstücken zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 2 Stück in Reihe nicht überschreiten und eingepflegt werden.

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung 1990 in der Fassung vom 22.11.1993

Aufgrund des §10 der Neufassung des Baugesetzbuches von 1997 (BauGB), sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschließung durch die Stadtvertretung vom 23.09.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Tütenmoor II" für das Gebiet Teilbereich I - südlich der Lärchenstraße, östlich der Keiler Straße (K 60) und nördlich der Segeberger Straße (K 102) sowie Teilbereich II - externe Ausgleichsfläche östlich des Wiltendorfer Weges, bestehend aus der Planzeichnung Teil A - und dem Text Teil B, erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.09.1979
 - Die ursprüngliche Bauzeichnung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung/Lübeker Nachrichten, am 28.10.07/1979 erfolgt.
 - Die förmliche Bürgerbeteiligung nach §1 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 06.09.1996 durchgeführt.
 - Die von der Planung befristeten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.11.2001 zur Angabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Statoverhaltung nach dem 05.11.2001 den Inhalt des Bebauungsplans mit Begründung, Besondere und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.11.2001 bis zum 18.12.2001 während der Dienstzeiten nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anträge während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift gestellt werden können, am 08.07/08.07.2002 in der Segeberger Zeitung/Lübeker Nachrichten öffentlich bekanntgemacht.
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Angaben sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.09.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Statoverhaltung nach dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 23.09.2002 zur Satzung beschlossen und die Begründung durch (elektronisch) Bescheid genehmigt.
- Wahlstedt, den 18.01.02
- Der Bürgermeister -
- Der sachverständige Bestatter ist gemäß §10 Abs. 2 BauGB als geometrischer Fertiger der neuen Maßstäbe (1:1000) am 20.10.02
- Bei Satzung, den 21.10.02
- Der Bürgermeister -
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt.
- Wahlstedt, den 30.01.02
- Der Bürgermeister -
- 11) Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sperrfrist gemäß §10 Abs. 2 BauGB zur Einsicht für jedermann zugänglich zu machen ist, sind am 26.10.2002 in der Segeberger Zeitung/Lübeker Nachrichten bekanntgemacht worden. Die Bauzeichnung ist auf der Möglichkeit, eine Verlegung von Leitungen (§15 Abs. 2 BauGB) sowie von Mauerwerk der Abwässer einschließlich der sich ergebenden und die Erbschen dieser Angelegenheit (§14 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Bauzeichnungen des Ba-Plan Nr. 19 wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist nicht am 1. Kraft getreten.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB- i.V. mit §4 der Bauunterschiedsverordnung -BaUVV-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauVO)

0,3 Grundranchenreih (z.B. 0,3)

1 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

40-45° Angabe der Dachneigung

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §32 und 23 BauVO)

Baugrenze

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

S/D/0 Sottdoch oder Windloch

Verkehrsfahnen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfahnen besonderer Zweckbestimmung

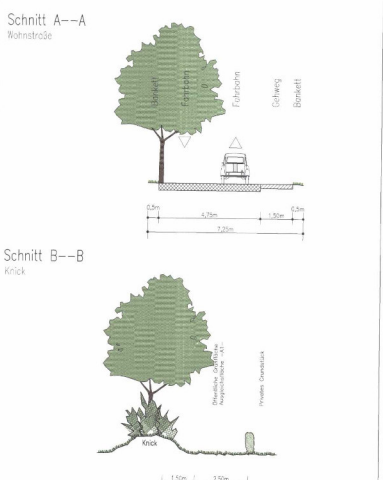
Straßenbegrenzungslinie oder gegenüber Verkehrsfahnen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

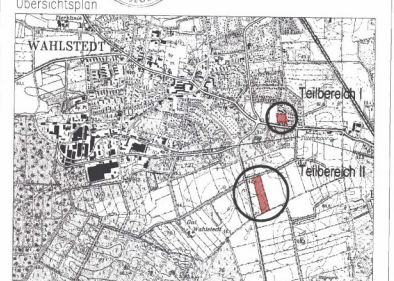
Verkehrsbefähigter Bereich

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	Sonstige Pflanzen
Grünflächen Zweckbestimmung	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 3 BauGB)
M - Offenland	Mit Geh-, Fahr- und Leichtergraben zu befestigende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
P - Privat	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20-25 i.V. mit §10 Abs. 3 BauGB und Abs. 6 BauGB)	Darstellungen ohne Normcharakter
Anpflanzen von Bäumen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	Furtenkennlinien
Umpflanzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	Einfallender Knick
Errichtung von Bäumen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	Schrittbereichung
Umpflanzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Errichtung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	Pflanzabgrenzen
Knickwelle und Entwicklungsmaßnahme Text Nr. 4.4.1 (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB i.V. mit §10 Abs. 3 BauGB sowie §15b LNatSchG)	Deponie Grundstücksgrenze
Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 19 gemäß §14 Abs. 3 BauGB	Naturschutzzone
Umpflanzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit §10 Abs. 3 BauGB)	Radweg
Externe Grünfläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit §10 Abs. 3 BauGB	Nachrichtliche Übernahmen
Externe Ausgleichsfläche -A2- für den Bebauungsplan Nr. 19 sowie Flächen der Stadt Wahlstedt (§10 Abs. 3 BauGB)	Biotop gemäß §15a Abs. 1 Nr. 10 LNatSchG
Zu entwickeln Sukzessionsfläche gemäß Text Nr. 4.5.4	Freie Sukzessionsfläche

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



SATZUNG DER STADT WAHLSTEDT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "TÜTENMOOR II"



Für das Gebiet Teilbereich I - südlich der Lärchenstraße, östlich der Keiler Straße (K 60) und nördlich der Segeberger Straße (K 102) sowie Teilbereich II - externe Ausgleichsfläche östlich des Wiltendorfer Weges

Beauftragter: K. P. 1:1000

Maststab: 1:1000

STADTWAHLSTEDT

STADTWAHLSTEDT

STADTWAHLSTEDT