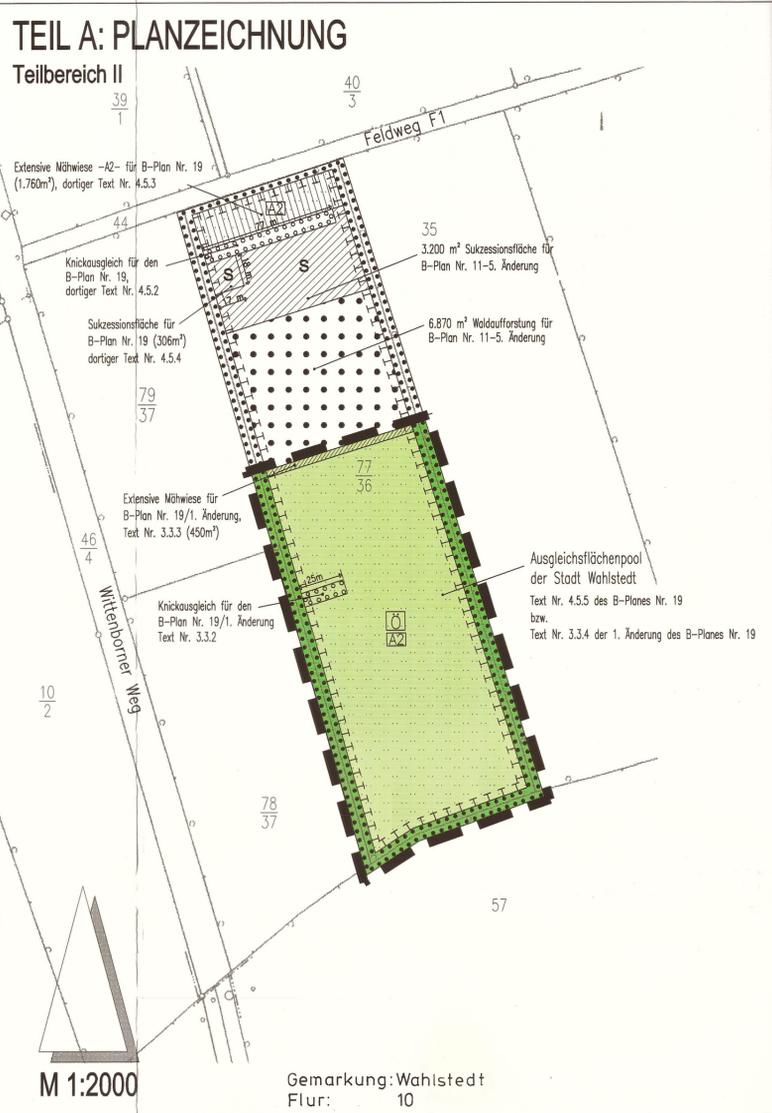
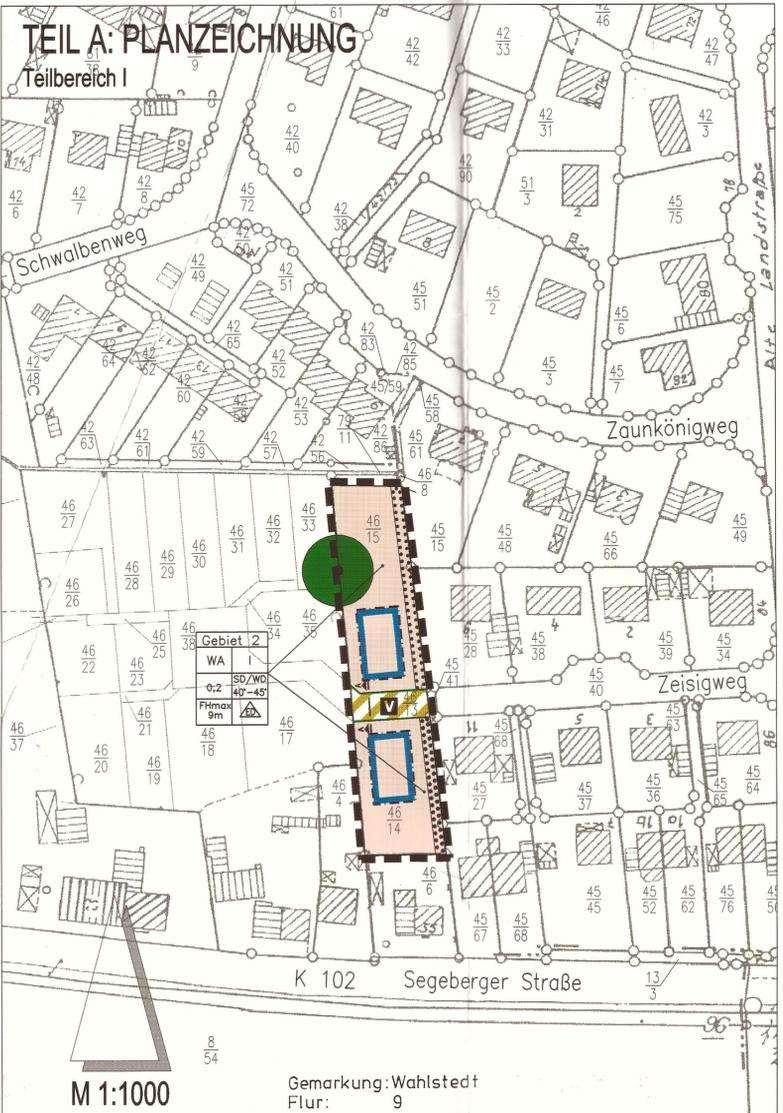


# SATZUNG DER STADT WAHLSTEDT ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19

Aufgrund des §10 der Neufassung des Baugesetzbuches von 1997 (BauGB), sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 17.05.2004 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "1. Änderung Tütenmoor II" für das Gebiet: Teilbereich I – südöstlich der Lerchenstraße, östlich der Kieler Straße (K 60) und östlich des B-Planes Nr. 19, nördlich der Segeberger Straße (K 102) sowie Teilbereich II – externe Ausgleichsfläche östlich des Wittenborner Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Teilbereich I und II) und dem Text (Teil B), erlassen:



## TEIL B: TEXT

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §4 BauNVO sowie §1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

1.1 Für das allgemeine Wohngebiet sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen "Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO ist die bestimmte Art der Nutzung "Nicht störende Handwerksbetriebe" nur als Ausnahme zulässig.
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

2.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens der baulichen Anlagen dürfen nicht höher als 0,60 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. In dem Baugebiet ist die Bezugshöhe die Oberkante der nächstliegenden Straßenverkehrsfläche bzw. die nächstliegende Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

2.2 Die Anzahl der Wohnungen wird pro Einzelhaus auf maximal 2 und pro Doppelhaushälfte auf maximal 1 festgesetzt (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
  - FLÄCHEN MIT MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 und 25a und b und Abs. 6 i.V. mit §1a Abs. 3 und §11 BauGB sowie §15b LNatSchG)**

3.1 Alle Stellplatzflächen auf privaten Grundstücksflächen sind gem. §9 Abs. 20 BauGB wasserundurchlässig zu befestigen oder mit Pflaster mit großem Fugenteil zu versehen.

3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der Baufelder sind auf den privaten Grundstücksflächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig.

3.3 Externe Ausgleichsfläche A2

3.3.1 Erhalt von Knicks und Knickrändern  
Die innerhalb der externen Ausgleichsfläche A2 vorhandenen Knicks und Knickränder sind zu erhalten (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB sowie §15b LNatSchG).

3.3.2 Neuanlage von Knicks und Knickrändern  
Im Teilbereich II ist als Ersatz für die Eingriffe in die Knickbestände im Geltungsbereich des Teilbereichs I der 1. Änderung ein neuer Knickwall anzulegen und zu bepflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Der Knickwall ist mit Laubgehölzarten des dreireihigen "bunten Knicks" zu bepflanzen. Darüber hinaus sind auf die Walkkrone heimische Laubbäume als Überhälter zu pflanzen. Der Knickwall ist in einem Abstand von 2,00 m zum Wallfuß mit einem vierzeiligen Weidenzaun zu sichern.

3.3.3 Flächenentwicklung zu einer extensiven Mähwiese  
Die Ackerfläche ist zu einer extensiven Mähwiese gemäß §1a Abs. 3 BauGB i.V. mit §9 Abs. 1 Nr. 18 und Nr. 20 BauGB zu entwickeln.

3.3.4 Einstellung der Maßnahmenfläche in den Ausgleichsflächenpool  
Der verbleibende Anteil der Maßnahmenfläche nach §1a Abs. 3 BauGB wird in den Ausgleichsflächenpool der Stadt Wahlstedt eingestellt und kann bis zur Zuordnung zum Ausgleich von Eingriffen gemäß §11 BauGB anderer Vorhaben weiterhin als Ackerfläche genutzt werden.
  - FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 Abs. 1 LBO und §12 Abs. 6 BauNVO)**

4.1 Alle Hauptgebäude, sind mit einem Satteldach oder Walmdach zu versehen. Die Dachneigung ist mit 40°-45° festgesetzt. Die Dächer sind entweder mit anthrazitfarbenen Pfannen oder Dachsteinen einzudecken oder als Gründächer anzulegen. Wenn Gründächer errichtet werden, ist eine Reduzierung der Dachneigung bis minimal 15° ausnahmsweise zulässig. Glasierete Pfannen oder Dachsteine sind nicht zulässig. Die Errichtung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ist an den Dachflächen zulässig. Die Dachneigungen der Nebengebäude und Garagen sind an die Hauptgebäude-dachneigungen anzupassen. Flachdächer sind als Ausnahme zulässig, sofern sie als Gründach ausgebildet werden. Die Dächer der Stellplatzüberdachungen (Carportdächer) sind von der Anpassungsfestsetzung für die Dachneigung ausgenommen.

4.2 Im Falle der Einfriedung der Grundstücksgrenzen zum öffentlichem Straßenraum hin ist ausschließlich eine Hecke zu verwenden. Zusätzlich kann in dem Bereich der Hecke ein Zaun bis 0,90 m Höhe gesetzt werden.

4.3 In dem WA-Gebiet sind Stellplätze nebst Überdachungen und Garagen gem. §12 Abs. 6 BauNVO auf den Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 2 Stück in Reihe nicht überschreiten und eingegrünt werden.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 22.4.1993.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15.12.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung/den Lübecker Nachrichten, am 20./15.01.2004 erfolgt.
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 29.01.2004 durchgeführt.
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.02.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Die Stadtvertretung hat am 15.12.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Teilbereich I und II) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.03.2004 bis zum 13.04.2004 während der Dienstzeiten nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.02.2004 in der Segeberger Zeitung/den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.05.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Teilbereich I und II) und dem Text (Teil B) am 17.05.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.
- Wahlstedt, den 17.06.2004  
  
 - Der Bürgermeister -
- Bad Segeberg, den 24.06.2004  
  
 - Katasteramt Bad Segeberg -
- Wahlstedt, den 08. JULI 2004  
  
 - Der Bürgermeister -
- Wahlstedt, den 15. JULI 2004  
  
 - Der Bürgermeister -

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

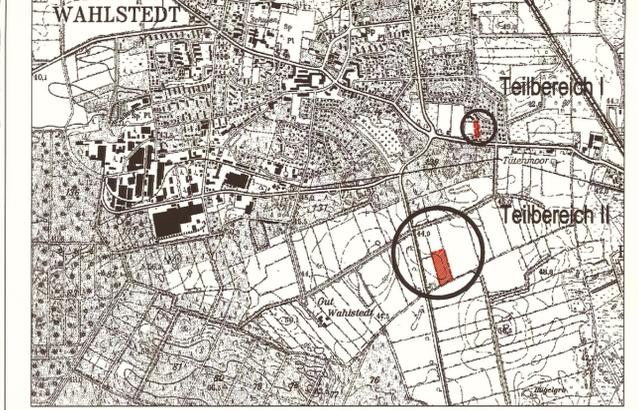
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB- i.V. mit §4 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
- 0,2 Grundflächenzahl (z.B. 0,2)
- I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- 40°-45° Angabe der Dachneigung (s. Text Nr. 4.1)
- FHmax Maximale Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD/WD Nur Sattel- oder Walmdächer zulässig
- Verkehrsräume (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsräumen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- V Verkehrsberuhigter Bereich

- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 und 25a und b i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB, sowie §15b LNatSchG)
- Erhaltung von Bäumen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB und §15b LNatSchG)
- Ausgleichsmaßnahme für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 sowie Flächenpool der Stadt Wahlstedt gemäß §1a Abs. 3 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Extensive Mähwiese gemäß §9 Abs. 1 Nr. 18 und 20 BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB (s. Text Nr. 3.3.3 der 1. Änderung des B-Planes Nr. 19)
- Ausgleichsflächenpool der Stadt Wahlstedt gemäß §9 Abs. 1 Nr. 18 und Nr. 20 BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB (s. Text Nr. 3.3.4 der 1. Änderung des B-Planes Nr. 19)
- Zweckbestimmung:
- Ö Öffentl.
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter
- 46/75 Flurstücksnummern
- ▲ - ▲ Schnittbezeichnung
- Flurstücksgrenzen
- Nutzungsschablone
- 77 m Bemaßung
- Nachrichtliche Übernahmen
- S Zu entwickelnde Sukzessionsfläche
- Flächen für Wald
- Extensive Mähwiese

## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



## Übersichtsplan



## SATZUNG DER STADT WAHLSTEDT ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 "1. ÄNDERUNG TÜTENMOOR II"

Für das Gebiet:  
 Teilbereich I – südöstlich der Lerchenstraße, östlich der Kieler Straße (K 60) und östlich des B-Planes Nr. 19, nördlich der Segeberger Straße (K 102) sowie  
 Teilbereich II – externe Ausgleichsfläche östlich des Wittenborner Weges