

Satzung der Stadt Wahlstedt über den Bebauungsplan Nr. 20 "Ehemaliges Eichestadion"

Teil A - Planzeichnung

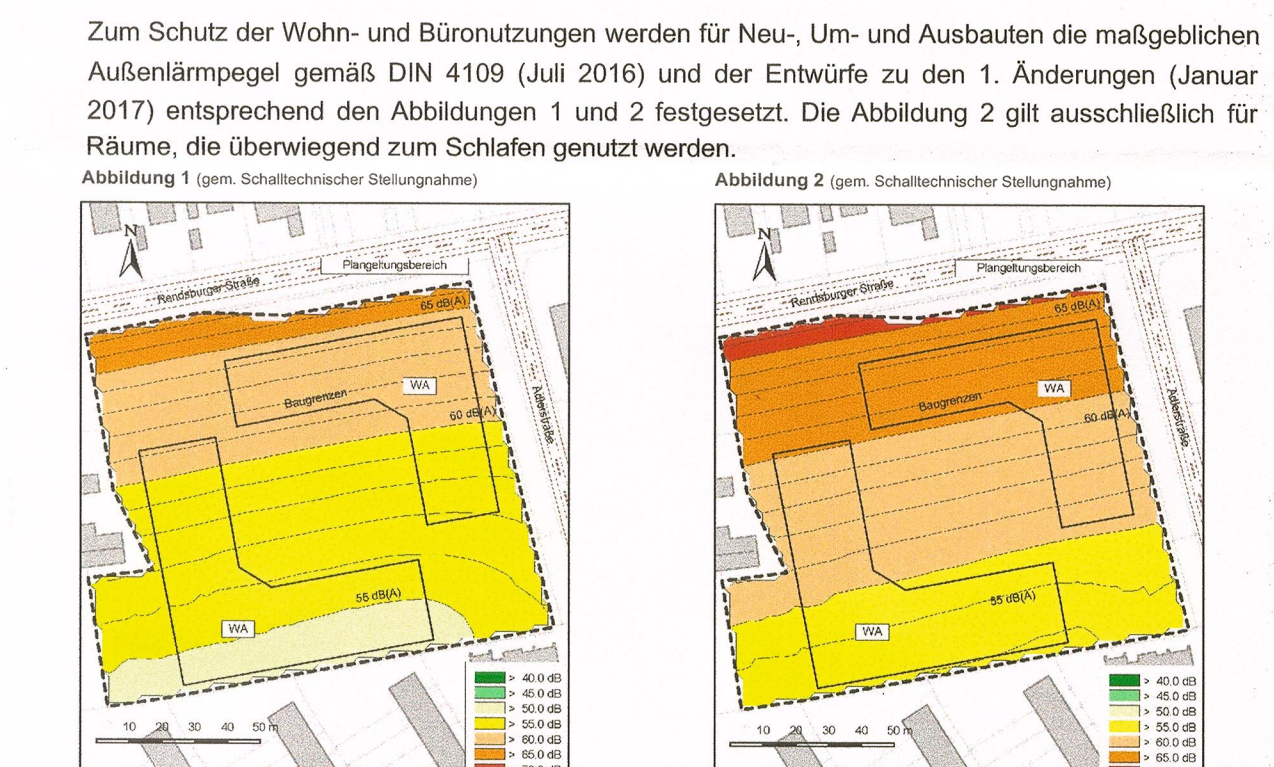


Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Festsetzungen Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
GRZ Grundflächenzahl (GRZ)		Erhaltung von Bäumen
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		
GH Gebäudehöhe als Höchstmaß in m siehe Teil B Text Ziffer 3		Sonstige Planzeichen
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
a Abweichende Bauweise		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Baugrenze		§ 9 Abs.7 BauGB
Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baubereiches
Straßenverkehrsflächen		Maßangabe in Meter
Straßenbegrenzungslinie		1 Baufelder
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Bushaltestelle		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB	Darstellungen ohne Normcharakter
Flächen für Versorgungsanlagen		vorh. Flurstücksgrenze
Zweckbestimmung:		vorh. Flurstücksnummer
Elektrizität		vorh. Gebäude
Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB	Kronenbereich
Private Grünfläche		künftig fortfallender Baum (gem. Baumgutachten)
Zweckbestimmung: Abschirmgrün		

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig.
- Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - In dem Bereich der abweichenden Bauweise (a1) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudehöhen bis 38 m zulässig sind.
 - In dem Bereich der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudehöhen bis 26 m zulässig sind.
 - Bei Gebäuden, die die Abgrenzung zwischen den Baufeldern 2 und 3 überschreiten, gelten die Vorschriften der abweichenden Bauweise a (26 m).
 - Bei Gebäuden, die die Abgrenzung zwischen den Baufeldern 1 und 3 überschreiten, gelten die Vorschriften der abweichenden Bauweise a (26 m).
- Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßennachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßennachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche der „Rendsburger Straße“. Sie darf durch technische Anlagen (Schorensteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.
 - Für Gebäude, die die Abgrenzung zwischen den Baufeldern 1 und 3 überschreiten, ist entsprechend eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
Zum Schutz der Wohn- und Büroneutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) entsprechend den Abbildungen 1 und 2 festgesetzt. Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.



Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebiet bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den in Abbildung 3 dargestellten Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a + b BauGB)
Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Bauliche Anlagen sowie Auf- und Abgrabungen sind im Kronentraubereich zu erhaltender Bäume unzulässig.

- Zuordnungsfestsetzung**
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
Der erforderliche Kompensationsbedarf für Eingriffe in gesetzlich geschützte Knickstrukturen wurde mit einem Umfang von 147 m Knickneuanlage ermittelt. 44 m Knickausgleich werden über eine externe Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 110, Flur 17 Gemarkung Wahlstedt, Stadt Wahlstedt nachgewiesen.
103 m Knickausgleich werden über eine externe Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 22/1, Flur 1 Gemarkung Klein Gladebrügge, Gemeinde Gladebrügge nach gewiesen.
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO**
 - Stellplätze**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen.
 - Dachgestaltung**
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20°-45° zulässig. Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
Es sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.
 - Windkraftanlagen**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist die Errichtung von freidrehenden Windkraftanlagen unzulässig.
- HINWEIS:**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Wahlstedt, Markt 3, 23812 Wahlstedt eingesehen werden.
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte in Bezug auf Fledermäuse und Brutvögel ist die Eiche ohne festgesetztem Erhaltungsgebot vor der Fällung durch einen Fachgutachter hinsichtlich einer Quartiersnutzung zu überprüfen. Bei einer Quartiersnutzung sind entsprechend dem Quartiersstyp und dem Artenspektrum im direkten Umfeld Ersatzquartiere zur Verfügung zu stellen. Zudem sind bei einer Quartiersnutzung durch Fledermäuse gesonderte Fällzeiten gemäß gutachterlicher Anweisung zu berücksichtigen.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.08.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Ehemaliges Eichestadion", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:
- Südlich der Grundstücke Rendsburger Straße, Nr. 17-29 (nur ungerade Hausnummern),
 - östlich der Grundstücke Rendsburger Straße, Nr. 16 und Nr. 18,
 - westlich der Adlerstraße,
 - nördlich der Grundstücke Adlerstraße, Nr. 55, Nr. 66, Nr. 63 sowie 85.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt vom 06.11.2017. Die nach § 13a (3) BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 07.02.2018 erfolgt.
- Das Verfahren nach § 4 (1) BauGB wurde im Rahmen eines Scopingtermines am 20.11.2017 durchgeführt.
- Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt hat am 05.02.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.02.2018 bis 16.03.2018 während folgender Zeiten - montags bis freitags 9.00 - 12.00 Uhr, montags bis dienstags 14.00 - 16.00 Uhr sowie donnerstags 14.00 - 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Wahlstedt nach § 3 (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, am 07.02.2018 in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 12.02.2018 gemäß § 3 (2) S. 3 BauGB über die Auslegung unterrichtet und nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wahlstedt, den 24.07.2018

Bürgermeister

Öffentl. best. Verfassungsjurist (OBV)

Der katastermäßige Bestand am 17.07.2018 sowie die gemeindefestgestellten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

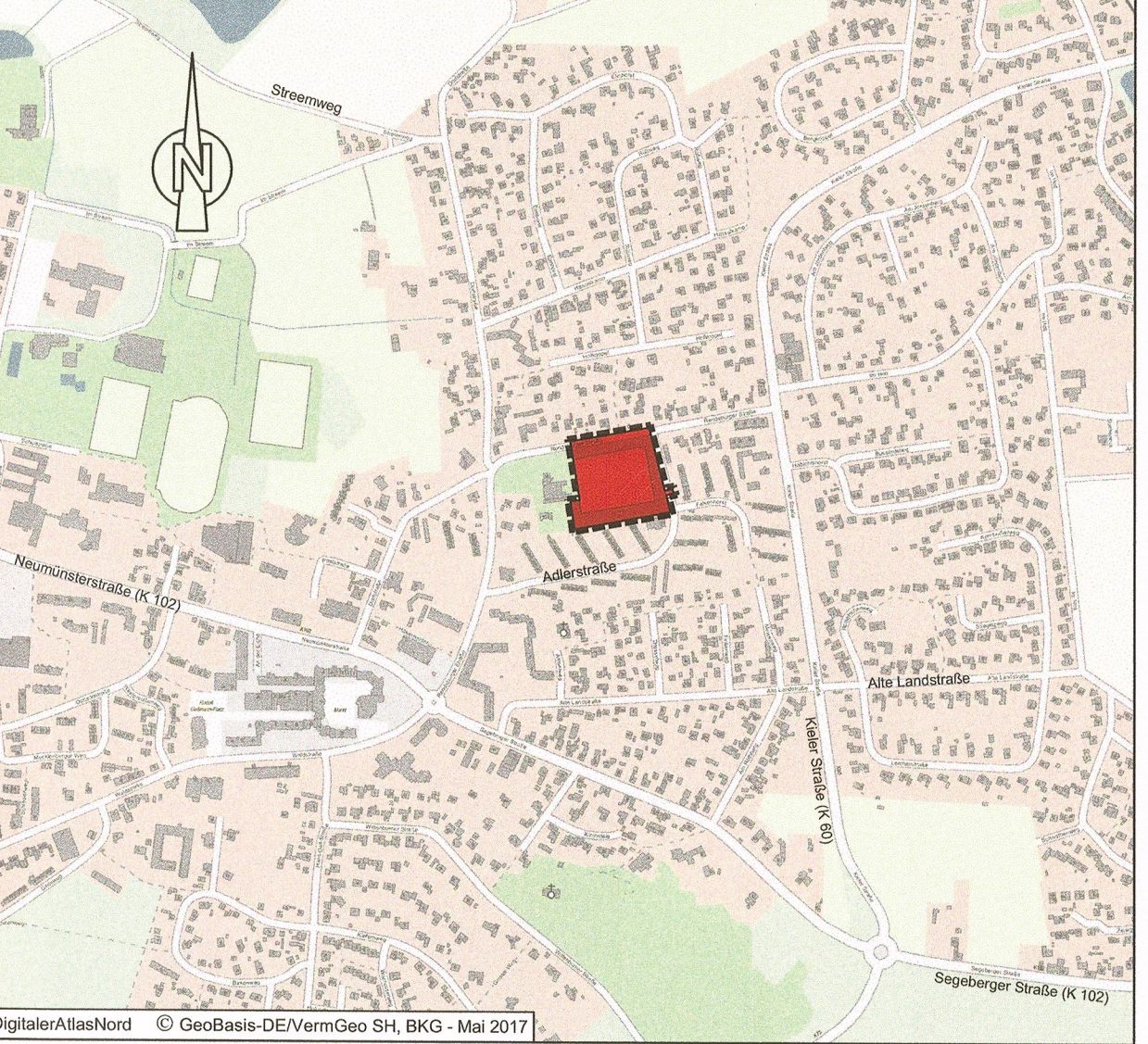
Bad Segeberg
Noumischer, den 17.07.2018

- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.06.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.06.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Wahlstedt, den 24.07.2018
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Wahlstedt, den 24.07.2018
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 20 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 am 10.08.2018 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 11.08.2018 in Kraft getreten.
Wahlstedt, den 13.08.2018

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.08.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Ehemaliges Eichestadion", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtskarte



Satzung der Stadt Wahlstedt über den Bebauungsplan Nr. 20 "Ehemaliges Eichestadion" Kreis Segeberg

Verfahrensstand nach BauGB

§4(1)	§4(2)	§3(2)	§10
●	●	●	●

GSP Ingenieurbüro
Papenburg 4
Tel.: +49 311 87 07 0
Gosch-Schreyer-Platz
Fax: +49 311 87 07 70
Bestand: Ingenieure (IB) E-mail: v.olsch@gs-gsp.de

Stand: 11.06.2018
P-Nr.: 17-1056