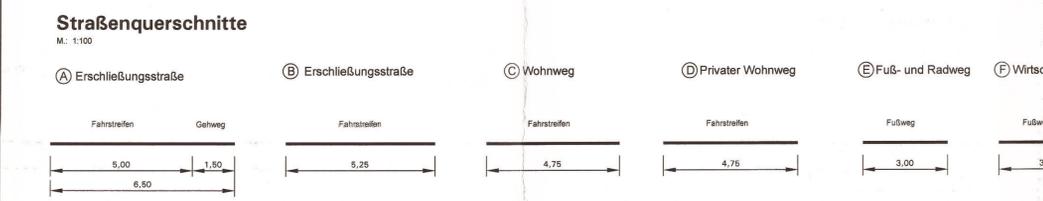


# Satzung der Stadt Wahlstedt über die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Großhorn Süd"

für das Gebiet südlich des Großhorns, östlich des Wirtschaftsweges Alte Landstraße / Im Holt und westlich des Industrieparks Kieler Straße / Holsteinstraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 18.06.2012 folgende Satzung über die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Großhorn Süd" der Stadt Wahlstedt für das Gebiet südlich des Großhorns, östlich des Wirtschaftsweges Alte Landstraße / Im Holt und westlich des Industrieparks Kieler Straße / Holsteinstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Planzeichnung -Teil A-



# Planzeichen nach der PlanzV 90

	<b>I. Festsetzungen</b>
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)</b>
	Allgemeine Wohngebiete
	<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 19 und 20 BauNVO)</b>
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</b>
	Offene Bauweise, nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	<b>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b>
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkfläche
	Fußgängerbereich
	Verkehrsberuhigter Bereich
	<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs. 6 BauGB)</b>
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Elektrizität - Trafo
	<b>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</b>
	Öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
	Parkanlage
	Verkehrsgrün
	Private Grünfläche, Hausgarten
	Einzelbäume anpflanzen
	Einzelbäume erhalten

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**

	künftig fortfallende Einzelbauten
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Knick anpflanzen
	Knick erhalten
	<b>Sonstige Planzeichen</b>
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger(A), der Stadt(S), der Versorgungsträger(V) (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
	Isophonenlinie 41 dB(A)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Müllbehältersammelplatz (zur Abholung) zu Gunsten der rückwärtig liegenden Grundstücke
	<b>Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)</b>
	Knick geschützt nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG
	Waldschutzstreifen (30m) gem. § 24 LWaldG
	<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>
	Vorhandene Gebäude
	Gebäude, künftig fortfallend
	Grundstücksgrenzen
	Flurstücksbezeichnung
	Böschung
	Sichtflächen

## Text Teil B

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB und Bau NVO**

**1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB**

**1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i. V. § (5) und (6) BauNVO**

Zulässig sind gemäß §4 BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Aufgrund der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen in diesem Gebiet unzulässig.

Die im § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen

1. Betriebe des Beharbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

**1.1.2 Zulässige Anzahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

**1.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) Nr.4 und § 16 (3) Nr.2 BauNVO und Höhenlage baulicher Anlage § 18 BauNVO i. V. mit § 9 Abs. 3 BauGB**

**1.2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) Nr.4 und § 16 (3) Nr.2 BauNVO**

In den WA-Gebieten gilt folgende Höhenbeschränkung: Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH max.) beträgt 9,50 m bezogen auf die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens (OK-EGFB). Die maximale Gebäudehöhe (oberer Bezugspunkt) bemisst sich bei:

- Satteldächern aus dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenhülle der Dachflächen,
- Pultdächern aus dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenhülle von Außenwand und Dachfläche.

**1.2.2 Höhenlage baulicher Anlagen § 18 BauNVO i. V. mit § 9 Abs. 3 BauGB**

Die Höhe der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens (OK-EGFB) der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlagen liegen.

Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebädefront.

Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebädefront.

**1.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

**1.3.1 Passiver Schallschutz**

In dem Teil A-Planzeichnung-gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm zu treffen.

Zum Schutz der Wohn- und Büroutnutzungen vor Gewerbelärm sind innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereiches Außenbauteile von Gebäuden vor Aufenthaltsräumen (schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109) geschlossen auszuführen.

Die Festsetzung gilt für die dem östlich des Pflanzungsbereiches liegenden Industrie- und Gewerbegebiet zugewandten Außenbauteile (Ausrichtung zwischen 35 Grad bis 230 Grad gegen die Nordrichtung).

Fenster als Bestandteil des Außenbauteils vor schutzbedürftigen Räumen, die nur zum Reinigen zu öffnen sind, sind dann zulässig, wenn die natürliche Lüftung der schutzbedürftigen Räume über eine dem Lärm abgewandte Front des Gebäudes erfolgen kann.

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

**2. Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO**

**2.1 Dächer**

**2.1.1 Dachformen**

Zulässig sind Pultdächer, Satteldächer und Zeltedächer sowie Walmdächer und Krüppelwalmdächer.

**2.1.2 Dachneigungen**

Zulässig sind Dachneigungen zwischen min. 25° und max. 48°. Für untergeordnete Bauteile, wie Gauben, Erker, Windfänge, Fensterbänke, Vordächer und Nebenanlagen sind andere Dachneigungen (auch Flachdächer) zulässig.

Dächer von Nebenanlagen am Gebäude sind mit einer Dachneigung wie das Hauptdach auszuführen.

Bei Wintergärten sind Dachneigungen von 10° - 48° zulässig.

**2.1.3 Dachaufbauten**

Gauben und Dachflächenfenster sind bis zu einer Einzelbreite von max. 5,00 m gemessen an der Traufe zulässig. Gauben und Dachflächenfenster müssen auf jeder Seite einen Mindestabstand von 2,00 m zum Ortsgang oder dem nächstgelegenen Grat halten.

**2.1.4 Dachfarben**

Zulässig sind Dachneigungen in den Farben: grün, rot, rotbraun oder anthrazit

**2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

**2.2.1 Einfriedungen**

Einfriedungen über 1,50 m Höhe sind unzulässig. Die Einfriedungen zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie an der Straßenbegrenzungslinie dürfen 1,00 m nicht überschreiten.

**3. Grünordnung**

**3.1** Auf jedem Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbau mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

**3.2** Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Bäume im öffentlichen Bereich sind als heimische Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Das Volumen des durchwurzelbaren Raumes muss mind. 12 m³ betragen. Die Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 6 m² haben. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.

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

**3.4** Die Errichtung baulicher Anlagen inklusive Nebenanlagen ist in einem Abstand von unter 3,00 m zum Fuß der festgesetzten (zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden) Knicks nicht zulässig.

**3.5** Der geplante Knick am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist gemäß den Vorgaben des Grünordnerischen Fachbeitrages aufzusetzen.

**3.6** Als externe Ausgleichsfläche wird eine 1,53 ha große Fläche des Flurstücks 146 der Flur 6 der Gemarkung Sülfeld in der Gemeinde Sülfeld festgesetzt. Diese Fläche wird dauerhaft für Maßnahmen des Naturschutzes zur Verfügung gestellt mit folgenden Entwicklungszielen:

- Schaffung von Trockenrasenflächen
- Anlage von Dornengebüsch-inseln im Randbereich
- Dauerhafte extensive Beweidung

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 04.06.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am 19.06.2007 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 16.06.2007 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten hingewiesen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.06.2007 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 28.06.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtvertretung hat am 03.09.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.09.2007 bis 22.10.2007 während der Dienstzeiten 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 Bereitstellung im Internet am 11.09.2007 bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 11.09.2007 in der Segeberger Zeitung und am 12.09.2007 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 17.09.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf der Bebauungsplanerweiterung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Stadtvertretung hat gem. § 4a Abs. 3 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 20.02.2012 beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.03.2012 bis 02.04.2012 während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Wahlstedt erneut 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 Bereitstellung im Internet am 24.02.2012 bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 23.02.2012 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten hingewiesen.

9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB am 23.02.2012 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10. Der katastermäßige Bestand am 06.06.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

11. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 18.06.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

12. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.06.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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

Wahlstedt, den 28.06.2012

Der Bürgermeister  
Erster Stadtrat

Wahlstedt, den 07.08.2012

Der Bürgermeister  
Erster Stadtrat

## 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Großhorn Süd" der Stadt Wahlstedt

	STADT Wahlstedt Markt 3	DATUM	18.06.2012
	23812 Wahlstedt	MASSSTAB	1:1.000
	<b>Satzung der Stadt Wahlstedt über die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Großhorn Süd"</b>	VERFAHRENSSTAND	Vorentwurf
	für das Gebiet südlich des Großhorns, östlich des Wirtschaftsweges Alte Landstraße / Im Holt und westlich des Industrieparks Kieler Straße / Holsteinstraße	§ 3 (1) BauGB	■
		§ 4 (1) BauGB	■
		§ 3 (2) BauGB	■
		§ 4 (2) BauGB	■
		§ 4a (3) BauGB	■
		Satzung	■

IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung  
IPP Ingenieurgesellschaft  
Partner u. Partner GmbH & Co. KG  
Reinholdstraße 156-158  
D 24113 Hst  
Tel. +49(431) 6 49 550 Fax +49 431 6 49 551  
www.ipp-hst.de