

# Satzung

## der Stadt Wahlstedt über den Bebauungsplan Nr. 33

für das Gebiet: „Dorfstraße Nord, - östlich der Dorfstrasse und nördlich der Siedlung Elmhorst/Rüßweg -“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. Januar 2000 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom  
, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 für das Gebiet:  
„Dorfstraße Nord, - östlich der Dorfstrasse und nördlich der Siedlung Elmhorst/Rüßweg“- bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),  
erlassen:

### Text (Teil B)

Für den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Geltungsbereich werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)**

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäss § 1 Abs. 5 BauNVO sind „Nicht störende Handwerksbetriebe“ nur als Ausnahme zulässig.

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

2.1 Zulässig ist ein Vollgeschoss.

Die Firsthöhe darf 9,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahn des dazugehörigen Straßenabschnitts.

2.2 Die Grundfläche der baulichen Anlage darf max. 150 m<sup>2</sup> betragen.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 3 ist für die in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 –3 genannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 eine Überschreitung der Grundfläche um 300 % zulässig.

#### **3. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)**

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Die Wohn- bzw. Nutzfläche der 2. Wohnung darf nicht mehr als 70 % der Wohn- und Nutzfläche der Hauptwohnung betragen.

#### **4. Zufahrten zu den Grundstücken (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Nr. 20 BauGB)**

Die Breite der Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen muss mind. 3,50 m betragen.

## **5. Bauweise - Hausform (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)**

Es sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

## **6. Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

In dem Baugebiet sind maximal 2 Carports oder Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO pro Grundstück zulässig.

Innerhalb der Vorgartenfläche (zwischen vorderer Baugrenze, deren geradliniger Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie) ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

## **7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 Abs. 4 LBO)**

7.1 Alle Hauptgebäude sind mit einem Satteldach, Walmdach oder Satteldach mit Krüppelwalm zu versehen. Die Dachneigung der auf den rückwärtigen Grundstücksteilen (Nr. 4-6) liegenden Hauptgebäude wird mit 30° - 45° festgesetzt. Die Dächer sind entweder mit rotbraunen oder anthrazitfarbenen Pfannen oder Dachsteinen einzudecken.

7.2 Garagen sind in gleicher Farbe und in gleichem Material wie der Wohnbaukörper herzustellen. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind auch Holzkonstruktionen zulässig.

7.3 Im Falle der Einfriedigung der Grundstücksgrenzen ist ausschließlich eine Hecke zu verwenden. Zusätzlich kann in dem Bereich der Hecke ein Zaun bis zu 0,90 m Höhe (auf der Grundstücksseite) gesetzt werden.

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

8.1 Stellplätze und ihre Zufahrten und sonstige Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Form zu befestigen.

8.2 Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

8.3 Die 8,00 m breite Fläche zum Anpflanzung von Sträuchern ist mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von 1,00 m mit Gehölzen der Schlehe-Hasel-Knick Gesellschaft zu bepflanzen.

## Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom .....  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis ..... / durch Abdruck in der ..... / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ..... erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.  
Auf Beschluss der Stadtvertretung vom ..... wurde nach § Abs.1 Satz 2 / § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden (§ 4 Abs.1 BauGB).  
Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr.2 und 3 sind gemäß § 4a Abs.2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.  
  
Auf Beschluss der Stadtvertretung vom ..... ist nach § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs.2 BauGB zu Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
  
Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs.2 BauGB).
5. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden / folgender Zeiten ..... nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... / in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.  
  
Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr.4 und 6 sind gemäß § 4a Abs.2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.

---

7. Der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom .....unter Fristsetzung bis zum ..... gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 und 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben daher erneut in der Zeit vom ..... bis..... während der Dienststunden / folgender Zeiten ..... öffentlich ausgelegt.

Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

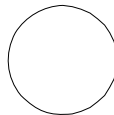
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... / in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

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

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1 - 10 wird hiermit bescheinigt.

STADT WAHLSTEDT



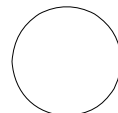
DEN.....

.....  
BÜRGERMEISTER

---

11. Der in der Planzeichnung übernommene katastermäßige Bestand vom ..... wird als richtig bescheinigt.

KATASTERAMT BAD SEGEBERG



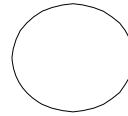
4

DEN .....

.....  
LEITER DES KATASTERAMTES

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

STADT WAHLSTEDT



DEN.....

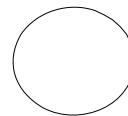
.....

BÜRGERMEISTER

---

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... (vom ..... bis .....) ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel 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



DEN.....

.....

BÜRGERMEISTER