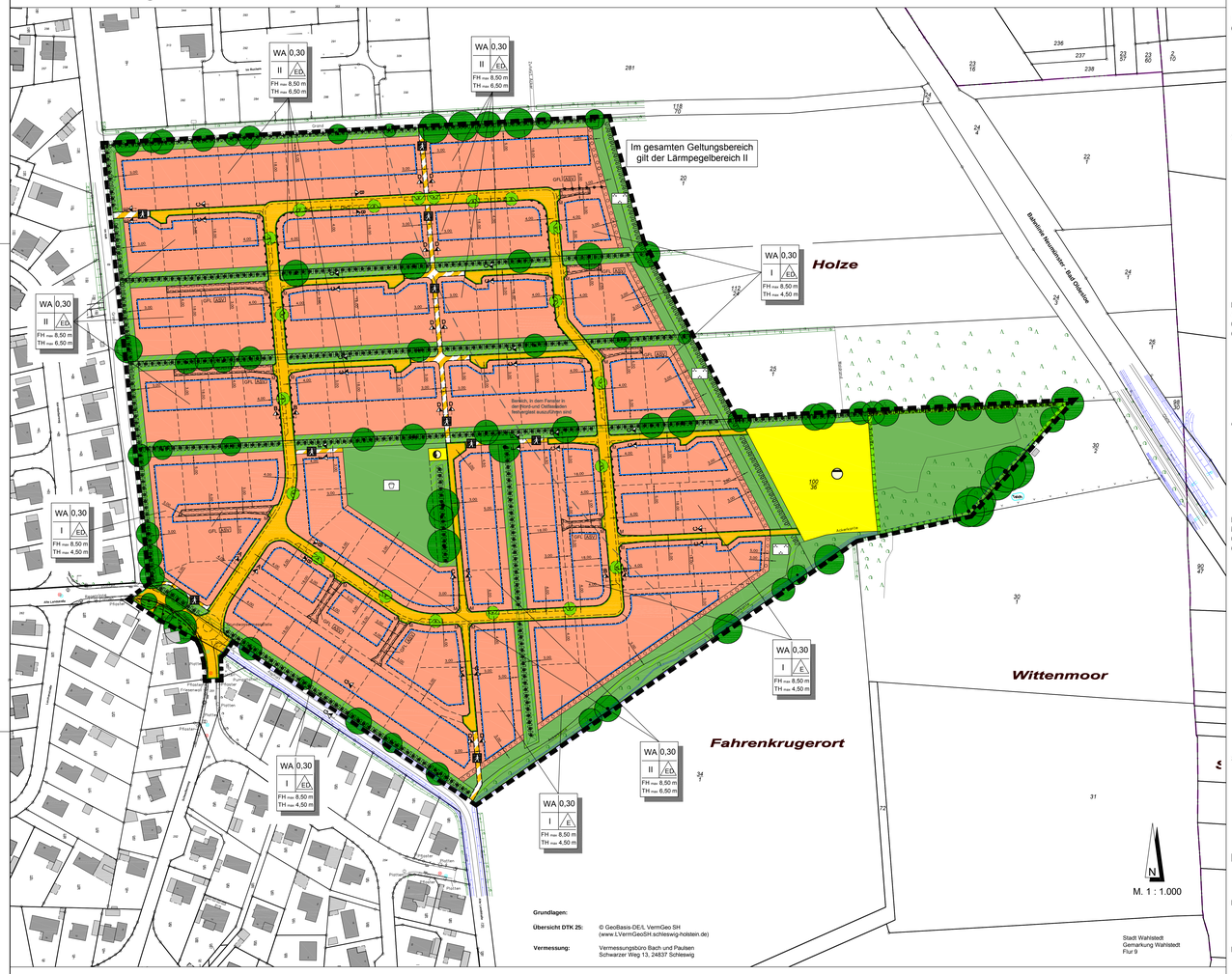
Satzung der Stadt Wahlstedt über den Bebauungsplan Nr. 36 "Tütenmoor III"

für das Gebiet südlich des Baugebietes Am Eichengrund, östlich des Wirtschaftsweges Alte Landstraße / Im Holt, nördlich der Segeberger Straße und westlich der Bahnlinie Neumünster - Bad Oldesloe

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) - in der jeweils gültigen Fassung - wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 "Tütenmoor III" für das Gebiet südlich des Baugebietes Am Eichengrund, östlich des Wirtschaftsweges Alte Landstraße / Im Holt, nördlich der Segeberger Straße und westlich der Bahnlinie Neumünster - Bad Oldesloe , bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.

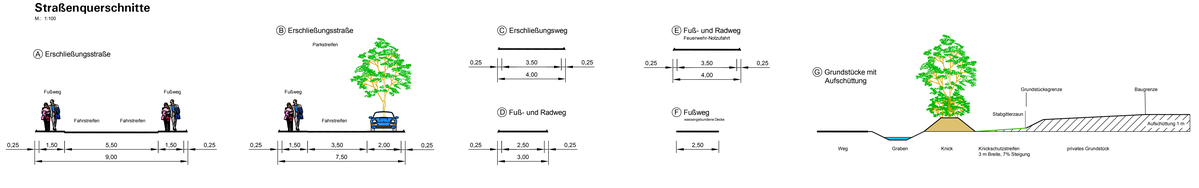
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktualisierten Fassung von 1990.

Planzeichnung -Teil A-



Straßenquerschnitte

M.: 1:100



Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

FH max 8,50 m — Firsthöhe maximal

TH max 6,50 m — Traufhöhe maximal

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich (Rad- und Fußweg)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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)

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität - Trafo

Abwasser (Regenrückhaltebecken)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen: Einzelbäume (Baumstandort siehe Text -Teil B- Abs. 6.1)

Erhaltung: Einzelbäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Knick

Erhaltung: Knick

Knickschutzstreifen

Sonstige Planzeichen

M — Müllbehältersammelplatz (zur Abholung) zu Gunsten der rückwärtig liegenden Grundstücke

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger, Stadt und Versorgungsträger (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Bereich, in dem Fenster in den Nord- und Ostfassaden festverglast auszuführen sind (siehe Text -Teil B- Abs. 5)

Lärmpegelbereich II (gesamter Bebauungsplan)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahme

Knick geschützt nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG

III. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Grundstücksgrenzen (Die Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich.)

Flurstücksgrenzen

100/36 — Flurstücksbezeichnung

Böschung

Wege / Straßenaufteilung (unverbindlich)

Text - Teil B -

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

1.2 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze müssen auf der jeweiligen Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließungsseitigen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche haben.

Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt je Wohngebäude zulässig. Die maximale Breite beträgt 5,00 m.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m.§ 14 BauNVO)
Innerhalb der Bereiche der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen der erschließungsseitigen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) erstrecken, sind Nebenanlagen, deren Grundfläche 2 m² und deren Höhe 1,0 m überschreiten, unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Trauf- und Firsthöhen haben als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens baulicher Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße.

2.2 Begrenzung der Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit je Wohngebäude zugelassen.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
In dem allgemeinen Wohngebiet sind die Mindestgrößen der Baugrundstücke bei Einzelhäusern auf 600 m² und bei Doppelhäusern auf 300 m² festgesetzt.

4. Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S-H)

4.1 Dachgestaltung
Dacheindeckungen mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik. Dachgauben und Loggien müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang (seitliche, senkrechte Begrenzung der betroffenen Dachfläche) entfernt sein.
Dächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 15° auszuführen.

4.2 Doppelhäuser
Die Gestaltung der Doppelhäuser muss hinsichtlich Dachneigung, Dachform, Farbe und Material der Dacheindeckung einheitlich sein.

4.3 Rotierende Stromerzeugungsanlagen
Rotierende Stromerzeugungsanlagen sind unzulässig.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Gewerbelärm sind innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereiches an den dem Industrie- und Gewerbegebiet zugewandten Gebäudefassaden (Nord- und Ostfassaden) vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Ausnahmsweise sind nur zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Bauteilanforderungen resultieren.

Abb. 1: Lage der Bereiche, in denen Fenster in den Nord- und Ostfassaden festverglast auszuführen sind:

6. Grünordnerische Festsetzungen
(§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, 25a BauGB)

6.1 Baumstandorte in öffentlichen Verkehrsflächen
In der Planstraße B sind mindestens 20 standortgerechte Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Das Volumen des durchwurzelbaren Raumes muss mindestens 12 m³ betragen. Die Wurzelräume sind von Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen. Die Baumstandorte können erschließungsbedingt um 10 m in jede Richtung verschoben werden.

6.2 Bäume auf privaten Grundstücken
Auf jedem Grundstück ist pro Wohneinheit mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß Artenliste mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

6.3 Einfriedungen
Einfriedungen zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche und zu öffentlichen Grünflächen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Wuchshöhe zur erschließungsseitigen öffentlichen Verkehrsfläche darf max. 1,50 m betragen. Ergänzend ist ein Zaun auf der Grundstücksinnenseite zulässig. Alternativ sind zur öffentlichen Verkehrsfläche auch Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

6.4 Knickschutzstreifen
Knicks sind gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i. V. mit § 30 BNatSchG geschützt. Beidseitig der vorhandenen Knicks werden 3 m breite Knickschutzstreifen festgesetzt, die dem Knickerhalt dienen. Die Knickschutzstreifen sind von jeglicher Nutzung freizuhalten und extensiv zu pflegen, so dass sich eine artenreiche Gras- und Staudenflur entwickeln kann. Lücken im Knick sind durch Nachpflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen zu schließen.
Gegenüber Grundstücken und Erschließungsflächen sind die Knickschutzstreifen dauerhaft mit einem 1,20 m hohen Stabgitterzaun abzugrenzen.

6.5 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme: Bauzeitenregelung Vögel und Fledermäuse:

Zur Vermeidung des Tötungsverbots sind im Vorhabenraum alle Baumfällungen (von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm) grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.12. bis einschließlich 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Die übrigen Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28./29.02. zu erfolgen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2 (Bauzeitenregelung Haselmaus I): Die Gehölzrodung muss in zwei Schritten stattfinden. Als erster Schritt hat das „Auf-den-Stock-setzen der Gehölze" im Winter vor Baubeginn im Zeitraum zwischen dem 01.12. und 28./29.02. zu erfolgen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV3 (Besatzkontrolle Vögel) Sollte die Wurzelstockentnahme dann während der Brutzeit der Bodenbrüter erfolgen müssen (01.04. bis einschließlich 15.08.), ist vor der Wurzelstockentnahme eine Besatzkontrolle auf bodenbrütende Vögel durchzuführen. Eine Beseitigung der Wurzelstöcke vom 15.08. bis 01.04. des Folgejahres ist dagegen artenschutzrechtlich unbedenklich. (Maßnahme AV2 und AV4 beachten!).

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV4 (Bauzeitenregelung Haselmaus II): Der zweite Schritt, die Rodung der Wurzelstöcke der im Winter auf den Stock gesetzten Knickabschnitte darf erst ab dem 15. Mai des Folgejahres durchgeführt werden (Maßnahme AV 2 und AV3 beachten!)

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1 (Lebensstättenersatz für Brutvogelgilden der Gehölzbrüter und Bodenbrüter): Für den Verlust von 131,5 lfd. m Knick ist ein orts- und zeitnaher Ausgleich des Lebensstättenverlustes durch **Neuanlage eines artenreichen Knicks im Verhältnis 2:1** (d.h. in 263 m Länge) vorzunehmen.

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA2 (Lebensstättenersatz Haselmaus im räumlichen Zusammenhang): Neupflanzung eines artenreichen Knicks von mind. 263 m Länge (Verhältnis mind. 2:1) im räumlichen Verbund zur betroffenen Struktur. Die vorgesehene Lage am östlichen Rand des Plangebietes ist dafür gut geeignet.

6.6 Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsflächen für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden folgende Flächen in Ansatz gebracht:

Interne Ausgleichsmaßnahme A 1: östlicher Siedlungsrand;
Entwicklungsziel/Maßnahme: Knickneuanlage auf einer Länge von mindestens 264 m

Interne Ausgleichsfläche A 2 (Flurstück 100/36): Flächengröße 6.203 m²

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Entwicklungsziel/Maßnahmen: Entnahme von Nadelgehölzen; natürliche Sukzession

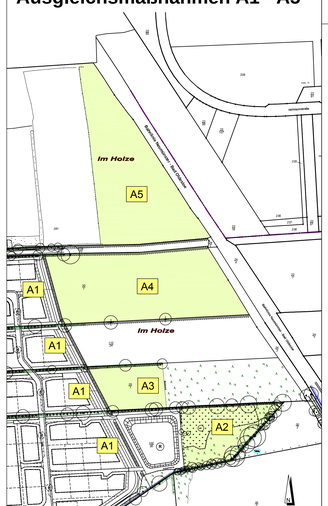
Externe Ausgleichsfläche A 3 (Flurstück 25/1): Flächengröße 4.054 m²
Entwicklungsziel/Maßnahmen: Aufforstung als Ergänzung des bestehenden Waldbestandes

Externe Ausgleichsfläche A 4 (Flurstück 20/1): Flächengröße 16.647 m²
Entwicklungsziel/Maßnahmen: Umwandlung der Ackerfläche in extensiv genutztes Dauergrünland

Externe Ausgleichsfläche A 5 (östlicher Teil von Flurstück 281): Flächengröße 15.814 m²; davon:
- 5.321 m² als Ausgleich für B-Plan Nr. 36
- 10.493 m² als Poolfläche der Stadt Wahlstedt

Entwicklungsziel/Maßnahmen: Extensiv genutztes Dauergrünland

Lageplan:
Ausgleichsmaßnahmen A1 - A5



Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom .... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am ... sowie durch Bereitstellung im Internet am ... erfolgt.

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

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

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

5. Der Entwurf der Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während folgender Zeiten – montags bis freitags 9.00 - 12.30 Uhr, montags bis dienstags 14.00 – 16.00 Uhr sowie donnerstags 14.00 – 18.00 Uhr 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 Abdruck in der Segeberger Zeitung am ... sowie durch Bereitstellung im Internet am ... ortsüblich bekannt gemacht.

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

Stadt Wahlstedt

Wahlstedt, den .....
- Der Bürgermeister -

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

Schleswig, den .....
Öff. best. Vermessungsingenieur
Vermessungsbüro Bach und Paulsen

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. 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.

Stadt Wahlstedt

Wahlstedt, den .....
- Der Bürgermeister -

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

Stadt Wahlstedt

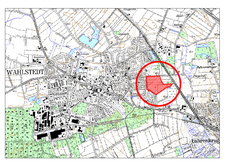
Wahlstedt, den .....
- Der Bürgermeister -

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am ... sowie durch Bereitstellung im Internet am ... 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 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

Wahlstedt, den .....
- Der Bürgermeister -

Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Wahlstedt



STADT
Wahlstedt
Markt 3

23812 Wahlstedt

DATUM
02.03.2017

MASSSTAB
1:1.000

Satzung der Stadt Wahlstedt über den Bebauungsplan Nr. 36 "Tütenmoor III"

für das Gebiet südlich des Baugebietes Am Eichengrund, östlich des Wirtschaftsweges Alte Landstraße / Im Holt, nördlich der Segeberger Straße und westlich der Bahnlinie Neumünster - Bad Oldesloe

VERFAHRENSSTAND:
- **Vorentwurf**
- **§ 3 (1) BauGB**
- **§ 4 (1) BauGB**
- **§ 3 (2) BauGB**
- **§ 4 (2) BauGB**
- **Satzung**

ipp Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
ipp Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstr. 196 /198
D-24113 Kiel
Tel. +49(431) 6 40 59-0 Fax 6 40 59-59
info@ipp-kiel.de www.ipp-kiel.com

P:\07 Projekte\2015\048 Bauland GmbH, Stadt Wahlstedt - B-Plan 36\10 Pläne\CAD\01 Aufz\CAD\07 Satzung\01 Satzung.dwg, Wahlstedt-Plan 36 - Entwurf Satzungsunterlagen.dwg, 06.03.2017 10:47:39, Plotstempel