

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

## Gemarkung Wahlstedt, Flur 6, 16



Kartengrundlage:  
Lage- und Höhenplan  
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. C. de Vries, März 2021  
Wahlstedt  
Gemarkung: Wahlstedt  
Flur: 6, 16  
Maststab: 1:500  
Höhenbezugssystem: DHNN 92  
Koordinatensystem der digitalen Ausgabe: ETRS89

MI	GRZ 0,4
o	FH 15,0 m über HBP
	IV

# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021 -

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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



Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: Firsthöhe z.B. FH 15,0 m gemessen über Höhenbezugspunkt über NHN

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



Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

### - Fortsetzung Zeichenerklärung -

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



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich



Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN (§§ 16 Abs. 2 + 3 und 18 BauNVO)

### II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Sichtdreieck nach Richtlinie RAST 06, Ziffer 6.3.9.3  
Sichtfelder auf bevorrechtigte Radfahrer bzw. Fußgänger (Bereiche mit Blau hinterlegter Schraffur sind von der Bebauung freizuhalten)



Geländepunkte mit Höhenangaben, bezogen auf NHN

# TEXT (TEIL B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 7 Nr. 2 und § 6 BauNVO)

Das gemäß § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- a) In den Erdgeschossen des Mischgebietes ist gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO eine Wohnnutzung unzulässig. In den übrigen Geschossen ist eine Wohnnutzung allgemein zulässig.
- b) Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- c) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Teile der Mischgebiete) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- d) Werbeanlagen für Fremdwerbung sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

03. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- a) Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt 15,00 m über dem Bezugspunkt. Auftragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.
- b) Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt (HBP).

04. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die festgesetzten Sichtfelder gemäß der 'Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen', RAST 06 (Ausgabe 2006), Ziffer 6.3.9.3 müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs dauernd freigehalten werden. Auch die Anlage von Müllcontainerstellplätzen sowie die zum Einwerfen und zum Entleeren notwendigen Halteflächen sind außerhalb des Sichtfeldes vorzusehen. Innerhalb der Sichtfelder dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

05. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbstständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

06. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist innerhalb des Plangebietes zu bewirtschaften. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

01. Stellplätze, Garagen, Carports

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze, pro 30 m² für Kunden zugängliche gewerbliche Fläche ist ein Stellplatz auf dem Baugrundstück bereitzustellen.

02. Dächer

Die Dachneigung muss mindestens 12 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Wal-, Krüppelwal- und Zeltdächer. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dachdeckung ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform-, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden.

### - Fortsetzung Zeichenerklärung -

### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

26 110 Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Zukünftiger Abriss sonstiger baulicher Anlagen

Darstellung baulicher Anlagen außerhalb des Geltungsbereichs:

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude

Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen

Art der baulichen Nutzung

Bauweise Grundflächenzahl (GRZ)

Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt Zahl der Vollgeschosse

### - Fortsetzung Text - Teil B -

## C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich anteilig in einem archäologischen Interessensgebiet. Es wird auf § 15 DSchG hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartige Gerüche, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3465), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Sachgebiet Bodenschutz, anzuzeigen.

03. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen, Gehölzen und die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

04. Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002))

Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.

Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten.

Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

05. Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u.ä.) können während der Dienststunden bei der Stadt Wahlstedt, Bauverwaltung, Markt 3, 23812 Wahlstedt, eingesehen werden.

### - Fortsetzung Verfahrensvermerke -

08. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.09.2021 bis 19.10.2021 während der Dienststunden, nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per E-Mail (baumt@wahlstedt.de) abgegeben werden können, am 10.09.2021 in der 'Segeberger Zeitung' ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.wahlstedt.de](http://www.wahlstedt.de) ins Internet eingestellt.

09. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.11.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.11.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Wahlstedt, den 23.12.2021



Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wahlstedt, den 23.12.2021



Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 37 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 23.11.2021 in der 'Segeberger Zeitung' 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 23.11.2021 in Kraft getreten.

Wahlstedt, den 20.12.2021

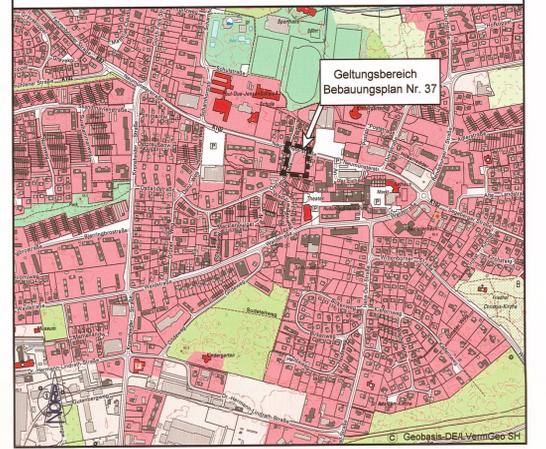


Bürgermeister

# SATZUNG DER STADT WAHLSTEDT KREIS SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37

für das Gebiet südlich der Neumünsterstraße, östlich der Ostlandstraße, nördlich der Reihenhäuser Ostlandstraße 1 - 11 (ungerade Hausnummern) und westlich des Grundstücks Neumünsterstraße 13

## ÜBERSICHTSKARTE



Ausgearbeitet vom Büro für Bauleitplanung Assessor jur. Uwe Zielinski Kronberg 33, 24619 Bornhöved Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01 E-Mail: [info@bauleitplan-bornhoeved.de](mailto:info@bauleitplan-bornhoeved.de)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird durch die Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt vom 30.11.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

# VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt vom 07.12.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der 'Segeberger Zeitung' am 27.04.2021 erfolgt. Zusätzlich wurde die Bekanntmachung unter [www.wahlstedt.de](http://www.wahlstedt.de) ins Internet eingestellt.

02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 03.05.2021 bis zum 04.06.2021 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

03. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.04.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

04. Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr hat am 21.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.07.2021 bis 04.08.2021 während der Dienststunden, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per E-Mail (baumt@wahlstedt.de) abgegeben werden können, am 25.06.2021 in der 'Segeberger Zeitung' ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.wahlstedt.de](http://www.wahlstedt.de) ins Internet eingestellt.

06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Wahlstedt, den 23.12.2021



Bürgermeister

07. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 10.12.2021, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Neumünster, den 20.12.2021



Dipl.-Ing. C de Vries ÖBV