

# SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK - KREIS RENDSBURG - ECKERNFÖRDE - ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 „Ortsmitte“

Für das Gebiet

- nördlich der „Hauptstraße“
- östlich der Bebauung Hauptstraße Nr. 34 und Lindenstraße Nr. 2 sowie eines Straßenabschnitts der Lindenstraße
- südlich der Bebauung Lindenstraße Nr. 9
- westlich der Bebauung Schulstraße 2c und Hauptstraße 28 + 28a

## ÜBERSICHTSPLAN

o. M.



- Entwurf -

Beratungs- und Verfahrensstand: Bau- und Planungsausschuss vom 10.09.2020 Gemeindevertretung vom 01.10.2020 Behörden- und Trägerbeteiligung / öffentliche Auslegung mit 21. Änderung des FNP (im Zuge der Berichtigung)	Planverfasser: <b>BIS-SCHARLIBBE</b> 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 500 (im Original)	Planungsstand vom 20.08.2020 (Plan Nr. 1.0)
---	---	--------------------------------------	---

# ZEICHENERKLÄRUNG

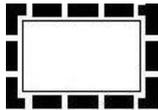
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 Teil I S. 1063)

## Plan- zeichen

## Erläuterung

## Rechtsgrundlage

### I. FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

§ 9 Abs. 7 BauGB

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**



Mischgebiete  
(s. Text - Teil B)

§ 6 BauNVO

**GR max.  
1.780 m<sup>2</sup>**

Höchstzulässige Grundfläche (GR max.)  
mit Flächenangabe

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

**WH max.  
8,0 m**

Höchstzulässige Wandhöhe  
(Bezugspunkt s. Teil A - Nutzungsschablone  
und s. Teil B - Text)

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

**FH max.  
10,0 m**

Höchstzulässige Firsthöhe  
(Bezugshöhe s. Teil A - Nutzungsschablone  
und Teil B - Text)

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

**II**

Zahl der Vollgeschosse  
als Höchstgrenze

§ 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

### **Bauweise / Baugrenzen**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

**a**

Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text)

§ 22 Abs. 4 BauNVO



Baugrenze (s. Teil B - Text)

§ 23 BauNVO

**SD /  
geneigte Dächer**

Satteldach / geneigte Dächer  
(s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 6 BauGB  
i.V.m. § 84 LBO

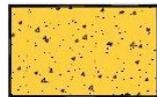
## Verkehr

## § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen  
(„Lindenstraße“)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegleitgrün

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Ver-  
kehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche  
besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

P

Öffentliche Parkplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## Grünordnung

## § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB



Bäume zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Bäume zu erhalten (s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Hecke zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



ortsbildprägende Großbäume  
zu erhalten (s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

## Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für  
Nebenanlagen, Stellplätze und  
Gemeinschaftsanlagen (s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

St

Stellplätze (zugunsten der Anlieger / Besucher  
innerhalb des Plangebiets)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

C

Carports  
(zugunsten der Anlieger innerhalb des Plangebiets)

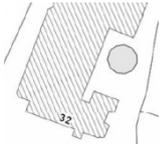
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ga

Garagen  
(zugunsten der Anlieger innerhalb des Plangebiets)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

## II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene bauliche Anlagen



mit Realisierung des Bebauungsplanes  
zukünftig fortfallende bauliche Anlage

$\frac{17}{1}$

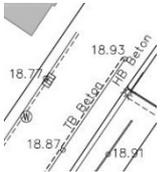
Flurstücksbezeichnung



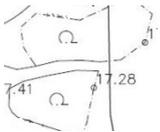
Flurstücksgrenze

19.09  
o

Höhenpunkt mit Angabe über NHN



Gehweg / Fahrbahn / Gehweg  
Park- und Baumstreifen



vorhandene Strauchpflanzungen

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	ggf. weitere Gliederung des Teilgebietes
Anzahl der Vollgeschosse, ggf. mit Nutzungseinschränkungen	
Maß der baulichen Nutzung = höchstzulässige Grundfläche (GR max.)	Bauweise
höchstzulässige Wand- und Firsthöhe mit unterem Höhenbezugspunkt	
Dachform / Dachneigung	

# zu TEIL A : PLANZEICHNUNG

(Nutzungsschablonen)

<b>MI</b>	
<b>II</b> plus Dachgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss)	
<b>GR max.</b> <b>1.780 m<sup>2</sup></b>	<b>a</b>
<b>WH max.</b> <b>8,0 m</b>	<b>FH max.</b> <b>10,0 m</b>
(bezogen auf den unteren Höhenbezugspunkt, festgesetzt mit 18,90 m über NHN)	
SD geneigte Dächer	

# TEIL B : TEXT

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Nutzungsgliederung und Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 7 BauNVO)

1.1.1 In dem Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Vergnügungsstätten (wie z. B. Tanzpaläste, Diskotheken, Bars, Spielhallen, Wettbüros, Entertainment - Center) im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind - unzulässig.

1.1.2 In dem Mischgebiet (MI) ist die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten (wie z. B. Tanzpaläste, Diskotheken, Bars, Spielhallen, Wettbüros, Entertainment - Center) im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebietes - unzulässig.

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

#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe. Die Wandhöhe ist das Maß von dem festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Der untere Höhenbezugspunkt für die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximale Wand- und Firsthöhe (WH max. und FH max.) ist mit 18,90 m über NHN festgesetzt.

#### 2.2 Überschreitung der Bauhöhen (§ 16 Abs. 6 BauNVO und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets darf die festgesetzte höchstzulässige Firsthöhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m für eine Lichtkuppel im Bereich des Lagers überschritten werden.

#### 2.3 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) einschließlich der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO)

2.3.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets darf abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung die festgesetzte max. Grundfläche derart überschritten werden, dass zusammen mit den Hauptgebäuden eine Gesamt-GRZ von maximal 0,92 zulässig ist. Diese schließt alle baulichen Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten usw. einschließlich der Terrasse des Landhaus Cafés ein.

2.3.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind neben den planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig.

**2.4 Ausnahmen von den überbaubaren Grundstücksflächen  
(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)**

- 2.4.1 Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile, wie Vordach, Wetterschutz, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden.
- 2.4.2 Innerhalb des festgesetzten Mischgebiet sind vorhandene und zukünftige Treppenanlagen als 2. Fluchtweg, Treppenauf- und -niedergänge, Absturzsicherungen in unmittelbarem baulichen und funktionalem Zusammenhang mit dem bestehenden Gebäudekomplex auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.4.3 Die vorhandene Terrasse des Landhaus Cafés als bauliche Anlage ist im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**3. Abweichende Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**

In dem festgesetzten Mischgebiet mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise > a < sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

**4. Nebenanlagen  
(§ 14 Absatz 1 BauNVO)**

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich zulässig.

**5. Grünordnung und Artenschutz  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

- 5.1 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten, das Orts- und Landschaftsbild prägenden Einzelbäume sind bauliche und sonstige Maßnahmen nur so auszuführen, dass keine nachhaltigen Schädigungen dieser Bäume zu erwarten sind.
- 5.2 Sofern innerhalb des festgesetzten Mischgebiets Carports errichtet werden, sind diese zu begrünen und dauerhaft als extensives Gründach zu erhalten.
- 5.3 Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets sind an geeigneten Stellen der Gebäudeaußenseiten in jeweils mindestens 3 m Höhe insgesamt 5 Stück Ganzjahresquartiere zu montieren und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)**

### **1. Werbeanlagen**

1.1 In dem festgesetzten Mischgebiet sind:

- Werbeanlagen am Gebäude und an der Stätte der Leistung entsprechend den gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung allgemein zulässig, wobei die festgesetzte Gebäudehöhe durch die Oberkante der Werbeanlage nicht überschritten werden darf

1.2 Unzulässig in dem festgesetzten Mischgebiet sind:

- Werbeanlagen auf Dächern,
- Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht,
- nach oben abstrahlende Beleuchtungen.

### **2. Dächer**

2.1 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen und Dachformen aufweisen.

2.2 In dem festgesetzten Mischgebiet sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Flachdächern und mit flach geneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 30°, sofern sie nicht nach Ziffer II, 2.1 zu beurteilen sind, zulässig.

### **3. Dachgeschosse**

3.1 Im festgesetzten Mischgebiet ist beim Gebäude bzw. bei Gebäudeteilen mit zwei Vollgeschossen die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.

3.2 Im festgesetzten Mischgebiet darf beim Gebäude bzw. bei Gebäudeteilen mit zwei Vollgeschossen das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.

### III. HINWEISE

#### **Artenschutz:**

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Handlungen und Arbeiten an Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen gem. § 35 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der gesetzlichen Schonzeit ausgeführt werden, d. h. zur Zeit nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.

Umbau und Abbrucharbeiten an Bestandsgebäuden sind im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September nur zulässig, wenn hierdurch keine Brut- oder Aufzuchtstätten von Vögeln beeinträchtigt werden.

Bezgl. des Schutzes von Fledermausarten ist eine Ausführungsfrist für Arbeiten an potenziellen Quartiergehölzen und an Altgebäuden zwischen dem 01.11. und dem letzten Tag des Februars einzuhalten. Frostfreie Gebäudeteile sind vor der Ausführung von Bautätigkeiten auf ggf. überwinterte Fledermausarten zu überprüfen.

#### **Rechtsfolgen:**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 für den Bereich des Plangeltungsbereiches durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ersetzt.

#### **Vorschriften:**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können bei der Stadt Neumünster [in Verwaltungsgemeinschaft mit der Gemeinde Wasbek], Brachenfelder Straße 1-3, 24534 Neumünster - Fachbereich Stadtplanung und -entwicklung, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls bei der Stadt Neumünster zur Einsichtnahme bereitgehalten.

#### **Denkmalschutz:**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Im Fall des Findens von archäologischen Merkmalen bzw. Denkmälern haben die Verantwortlichen 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.

#### **Altlasten:**

Sollte bei der Umsetzung der Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert oder bemerkt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde unverzüglich zu unterrichten.

# Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ der Gemeinde Wasbek für das Gebiet nördlich der „Hauptstraße“, östlich der Bebauung Hauptstraße Nr. 34 und Lindenstraße Nr. 2 sowie eines Straßenabschnitts der Lindenstraße, südlich der Bebauung Lindenstraße Nr. 9, westlich der Bebauung Schulstraße 2c und Hauptstraße 28 + 28a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis und durch zeitgleiche Veröffentlichung auf der Internetseite [www.wasbek.de](http://www.wasbek.de).
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung“) ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen der öffentlichen Beratungen im Bau- und Planungsschuss durchgeführt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und die Begründung haben in der Zeit vom bis zum in den Räumen des Fachdienstes Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Neumünster, Brachenfelder Straße 1 - 3, Erdgeschoss, 24534 Neumünster während der Dienststunden montags - donnerstags von 8:30 Uhr bis 17:00 Uhr und freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum und zeitgleicher Veröffentlichung auf der Internetseite [www.wasbek.de](http://www.wasbek.de) ortsüblich bekannt gemacht.  
Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden ist.  
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.wasbek.de](http://www.wasbek.de) ins Internet eingestellt
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 16.03.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wasbek,.....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom \_\_\_\_\_, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Oldenburg i. Holst.,

(Siegel)

.....  
Öffentl. best. Verm.- Ing.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am \_\_\_\_\_ Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wasbek,.....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

10. (Ausfertigung:) Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wasbek,.....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

11. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde Wasbek und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und zeitgleicher Veröffentlichung auf der Internetseite [www.wasbek.de/verwaltung-politik/bekanntmachungen/veroeffentlichungen/](http://www.wasbek.de/verwaltung-politik/bekanntmachungen/veroeffentlichungen/) ortsüblich bekannt gemacht. 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, Entschädigungsansprüchen 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.

Wasbek,.....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister