

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Bad Segeberg für den Teilbereich östlich des Drosselweges, nördlich der Straße Redderblecken

1 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen liegen der Bebauungsplanänderung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung vom 10.01.2000

Der zu ändernde Teilbereich ist im zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg als Wohnbaufläche dargestellt.

2 Anlass und Umfang der 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Bad Segeberg ist seit dem 05.06.1966 rechtskräftig. In diesem Plan wird die Bebaubarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich mit ein- bis viergeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern geregelt.

Die textliche Festsetzung Nr. III c setzt für den gesamten Geltungsbereich Satteldächer mit einer Neigung von 33 Grad fest, bei einigen Ein- und Mehrfamilienhäusern sind auch Flachdächer zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung ist eine Reihe von Einfamilienhäusern auf den Grundstücken 28 – 32 des Ursprungsplanes, östlich des Drosselweges, nördlich der Straße Redderblecken, bei denen ausschließlich Flachdächer zulässig sind.

Bei einer Überprüfung des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass die ausschließliche Zulässigkeit von Flachdächern für die Grundstücke 28 – 32 des Ursprungsplanes eine nicht beabsichtigte Härte für die betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer darstellt und mit der Planänderung die Möglichkeit gegeben wird, das Gesamtbild der Wohnsiedlung städtebaulich abzurunden. Daher wird die textliche Festsetzung Nr. III c für diesen Änderungsbereich (Grundstücke 28 – 32 des Ursprungsplanes) im Rahmen dieser Planänderung hinsichtlich der Zulässigkeit von geeigneten Dächern geändert.

2 Lage des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 befindet sich im Norden der Stadt Bad Segeberg. Er umfasst die Straßen Redderblecken, Drosselweg, Amselweg und Meisenweg, wird im Westen durch den Kühneweg und im Osten durch die Ziegelstraße begrenzt.

Die vorgesehenen Änderungen beziehen sich auf eine Reihe von Einfamilienhäusern auf den Grundstücken 28 – 32 des Ursprungsplanes, östlich des Drosselweges, nördlich der Straße Redderblecken. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches können dem dieser Begründung als Anlage beigefügten Übersichtsplan entnommen werden.

3 Ziele der Planänderung

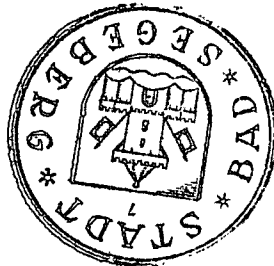
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 ist in einem Teilbereich die Errichtung von Gebäuden mit ausschließlicher Zulässigkeit von Flachdächern festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. III c, Satz 5). Damit wurde ursprünglich das Ziel verfolgt, innerhalb des Plangebietes eine Abstufung der Gebäudevolumina zu erzielen und eine zu dieser Zeit moderne Architektursprache herbeizuführen.

Die Errichtung von Wohngebäuden mit Flachdächern hat in der Vergangenheit immer wieder zu erheblichen baulichen Mängeln geführt, die für die Eigentümerinnen und Eigentümer oftmals zu wiederkehrenden Kosten für die Sanierung der Dächer führten. Dabei liegt eine nicht beabsichtigte Härte vor, die ursächlich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes herbeigeführt wurde. In der Vergangenheit wurden aus diesem Grund bereits andere Bebauungspläne mit der zwingenden Festsetzung 'Flachdach' geändert und die Aufsattelung von geneigten Dächern zugelassen. Darüber hinaus wird durch die Zulässigkeit von Satteldächern bei den Gebäuden der Grundstücke 28 – 32 des Ursprungsplanes die Möglichkeit geschaffen, das Gesamtbild der sonst städtebaulich geschlossen wirkenden Siedlung abzurunden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird das Ziel verfolgt, die bisher zwingend mit einem Flachdach einzudeckenden Gebäude auf den Grundstücken 28 – 32 des Ursprungsplanes, wie die übrigen Gebäude im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19, auch mit Satteldächern bis zu einer Neigung von 33 Grad zuzulassen. Dabei wird die maximale Firsthöhe auf 7 m festgesetzt. Jeweiliger Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante - gedachte Mittellinie – des dem Gebäude vorgelagerten Straßenabschnittes. Dadurch können die von der restriktiven Festsetzung ausgehenden Belastungen der Eigentümerinnen und Eigentümer durch notwendige Sanierungsmaßnahmen reduziert werden.

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg in der Sitzung am 2. Juli 2002 gebilligt.

Bad Segeberg, den 4. Juli 2002



A handwritten signature in black ink, written over a horizontal dotted line. The signature appears to be 'Alfred Kroll'.

Bürgermeister

Satzung der Stadt Bad Segeberg

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Bad Segeberg für den Teilbereich östlich des Drosselweges, nördlich der Straße Redderblecken

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl S. 2081) wird nach Beschluss durch die Stadtvertretung vom 02.07.2002 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Bad Segeberg für den Teilbereich östlich des Drosselweges, nördlich der Straße Redderblecken, erlassen:

Text (Teil B)

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem anliegenden Übersichtsplan (1:5000).

1. Die textliche Festsetzung Nr. III c erhält für die Grundstücke 28 – 32 des Ursprungsplanes folgende Fassung:
 - Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 33° bei einer maximalen Firsthöhe von 7 m. Jeweiliger Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante - gedachte Mittellinie – des dem Gebäude vorgelagerten Straßenabschnittes. Die Satteldächer sind mit dunkelgrauen Pfannen zu decken, eine Abstufung der Farbtöne ist von mittelgrau bis schwarz zulässig. (Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
2. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten weiterhin.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.05.2001.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 12.09.2001 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.04.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtvertretung hat am 26.03.2002 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus dem Text (Teil B) mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.04.2002 bis einschließlich 15.05.2002 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03.04.2002 in der Segeberger Zeitung/ den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

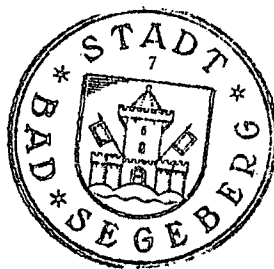
Bad Segeberg, den 4. Juli 2002

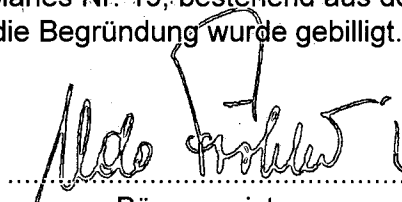



Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.07.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus dem Text (Teil B), am 02.07.2002 als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

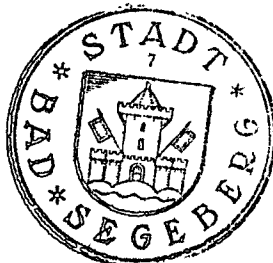
Bad Segeberg, den 4. Juli 2002

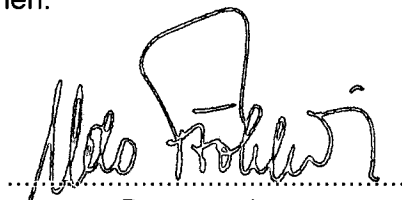



Bürgermeister

8. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bad Segeberg, den 4. Juli 2002




Bürgermeister

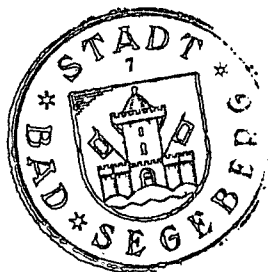
9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Abdruck in der ortsüblich Segeberger Zeitung / den Lübecker Nachrichten am 06.07.2002 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 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) ist ebenfalls hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am ~~15.07.2002~~ in Kraft getreten.

07.07.2002*

Bad Segeberg, den 31. Juli 2002



.....
Bürgermeister



* korrigiert:

