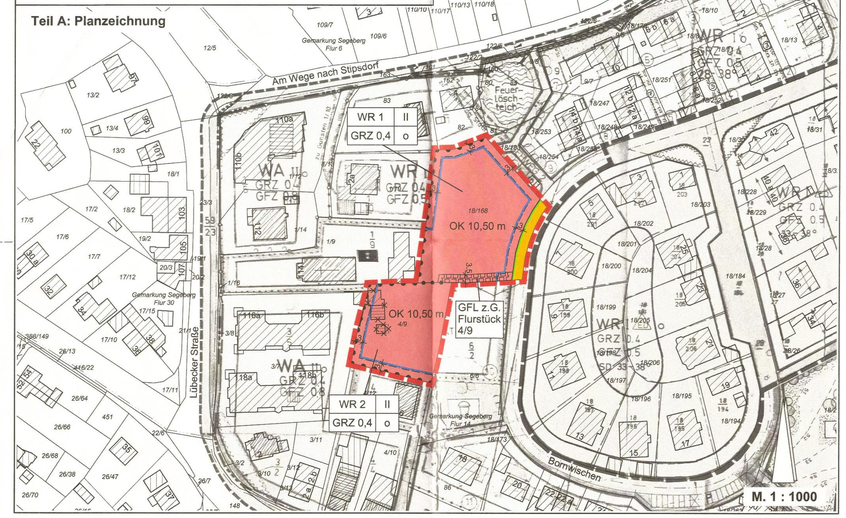
Bebauungsplan Nr. 35, 9. Änderung der Stadt Bad Segeberg

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. 2009, S. 6), zuletzt geändert durch Artikel Art. 1 Ges. v. 14.06.2016 (GVOBl. S. 369), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg vom 08.05.2018 folgende Satzung über die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus Teil A "Planzeichnung" und Teil B "Text", erlassen:

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017.

Planzeichen	Erläuterungen
	1 Festsetzungen
	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO)
WR	Reines Wohngebiet (mit Nummerierung)
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK	Oberkante als Höchstmaß der baulichen Anlage
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
o	offene Bauweise
	Baugrenze
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Planzeichen	Erläuterungen
	Sonstige Planzeichen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35, 9. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	2 Darstellungen ohne Normcharakter
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35, der 1. Änderung und der 4. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
24	Bemaßung in Meter
	Flurgrenze
4/9	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
114	bauliche Anlage
	bauliche Anlage entfällt

Teil B: Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 treten alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 außer Kraft.

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 12, 16 und 18 BauNVO)

1.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Im Reinen Wohngebiet "WR 1" sind je angefangene 380 m² Grundstücksfläche nur ein Stellplatz (mit oder ohne Schutzdach) oder eine Garage zulässig. Dieses gilt nicht für Stellplätze in einer Tiefgarage.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßenmitte (Bornwischen). Bei abfallendem Gelände ist der Bezugspunkt die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudefront. Der Bezugspunkt ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der Straßenseite zugewandten Gebäudefront zu ermitteln.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage darf durch erforderliche Dachaufbauten (u. a. Schornsteine sowie Be- und Entlüftungsanlagen) um max. 1,00 m überschritten werden.

2. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Garagen und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) gem. § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zu der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Stellplätze ohne Schutzdach dürfen ohne Abstand zur Straße errichtet werden.

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

Zum Schutz von Fledermäusen sind folgende Maßnahmen durchzuführen bzw. Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:
- Es sind fledermaus- und insektenfreundliche LED-Leuchten im Außenbereich zu verwenden (nach unten gerichtetes Licht, dass nur den zu beleuchtenden Bereich erfasst; Licht-Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin).

4. Stellplatzanzahl
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 LBO SH)

Je abgeschlossener Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

5. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 LBO SH)

5.1 Dächer
Als Dacheindeckungen sind nur matte Materialien zu verwenden. Begrünte Dächer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Die Dächer von Doppelhäusern und aneindergebauten Hausgruppen sind in Form, Farbe und im Material einheitlich zu gestalten.

5.2 Fassaden
Die Fassaden vom Doppelhäusern und aneinandergebauten Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten. Dieses betrifft die Fassadenöffnungen und -farben, die sonstigen Fassadenelemente (u. a. Fensterbänke, Stuck etc.) und das Material.

Die Fassaden von Garagen sind den Hauptgebäuden in der Farbe und im Material anzupassen. Dieses gilt nicht nur für die Fassaden von Stellplätzen mit Schutzdach und Nebenanlagen.

5.3 Einfriedungen
Die Einfriedung der Grundstücke zur Straße erfolgt durch lebende Hecken mit einer Mindesthöhe von 0,70 m Höhe. Zum Schutz der Hecken ist ein Maschendrahtzaun zulässig. Dieser darf nicht höher sein als die Hecke.

Im Bereich der Garagenauffahrten und der Grundstückszugänge sind gemauerte Pfeiler zulässig.

Hinweise zum Artenschutz
(Auf die Begründung und den Artenschutzbericht zu diesem Bebauungsplan wird verwiesen.)

1. Während der Bauzeit ist der Kronentraufbereich plus 1,50 Meter der Blutbuche auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück durch Abzäunung zu schützen.

2. Zur Vermeidung von Tötungen sind alle Baumfällungen (von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm) und Gebäuderückbauten grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.12. bis zum 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres zu erfolgen.

3. 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 01.04. zu erfolgen.

   Sollte die Wurzelstockentnahme dann während der Brutzeit der Bodenbrüter erfolgen müsse (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.

   Der zweite Schritt, die Rodung der Wurzelstöcke der im Winter auf den Stock gesetzten Knickabschnitte darf erst ab dem 01. Mai des Folgejahres durchgeführt werden.

4. Zur Vermeidung von Tötungen ist das Baufeld vor Beginn des Bauvorhabens im nördlichen und nordöstlichen Bereich abzuzäunen, um zu verhindern, dass Amphibien aus dem Bereich des Feuerlöschteiches in das Baufeld gelangen. Es ist ein einseitig-durchlässiger Amphibienschutzzaun aufzustellen, der es Tieren, die sich auf der westlichen/südwestlichen Seite der Abzäunung befinden, ermöglicht, herauszuwandern. Ein Hineinwandern muss jedoch ausgeschlossen werden. Dazu sind ca. alle 50 m einseitig offene Eimern unter dem Amphibienzaum zu platzieren, so dass ein Abwandern von wenigen möglicherweise im Baufeld verbliebenen Amphibienindividuen von innen nach außen ermöglicht wird. In Abständen von 2 bis 4 Wochen (je nach Witterung) sind regelmäßige Funktionskontrollen vorzusehen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.07.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 06.10.2016 und den Lübecker Nachrichten am 07.10.2016. Die Bereitstellung im Internet und durch Aushang erfolgte vom 06.10.2016 bis 07.11.2016 ortsüblich.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 06.06.2017 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.05.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtvertretung hat am 12.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35, 9. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35, 9. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.12.2017 bis 30.01.2018 während der Öffnungszeiten 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, am 20.12.2017 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht. Die Bereitstellung im Internet erfolget vom 20.12.2017 bis 30.01.2018 und durch Aushang erfolgte vom 20.12.2017 bis 23.01.2018 ortsüblich.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Bad Segeberg, den 13.06.2018

   STADT BAD SEGEBERG

   Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 23.05.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Bad Segeberg, den 12.06.2018

   ÖffentlBest. Verm.-Ing.

8. Die Stadtvertretung hat die Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.05.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 35, 9. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.05.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Bad Segeberg, den 13.06.2018

   STADT BAD SEGEBERG

   Der Bürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 35, 9. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

    Bad Segeberg, den 13.06.2018

    STADT BAD SEGEBERG

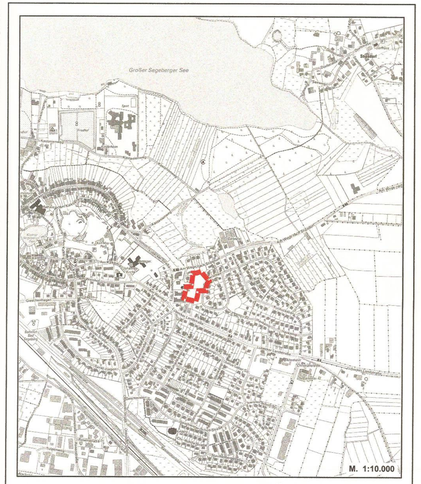
    Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 35, 9. Änderung 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, ist am 20.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den 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 20.06.2018 in Kraft getreten.

    Bad Segeberg, den 21.06.2018

    STADT BAD SEGEBERG

    Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 35, 9. Änderung
"Bornwiesen" der Stadt Bad Segeberg
für das Gebiet
südlich der Bebauung Am Wege nach Stipsdorf 4, östlich der Straße Bornwischen und dem Flurstück 6/6 (Gemarkung Segeberg, Flur 14), nördlich der Bebauung Lübecker Landstraße 6 sowie westlich der Bebauung Lübecker Straße 114 bis 116 a+b und der Bebauung Am Wege nach Stipsdorf 2 a

erstellt durch:
STADT BAD SEGEBERG
BAUEN UND UMWELT
LÜBECKER STRASSE 9
23795 BAD SEGEBERG
TEL.: 04551 / 964 - 0 FAX: 04551 / 964 - 444

Stand:

07.06.2017 Kr/Br	05.04.2018 Kr/Br
14.11.2017 Kr/Br	06.06.2018 Kr/Br
22.03.2018 Kr/Br	