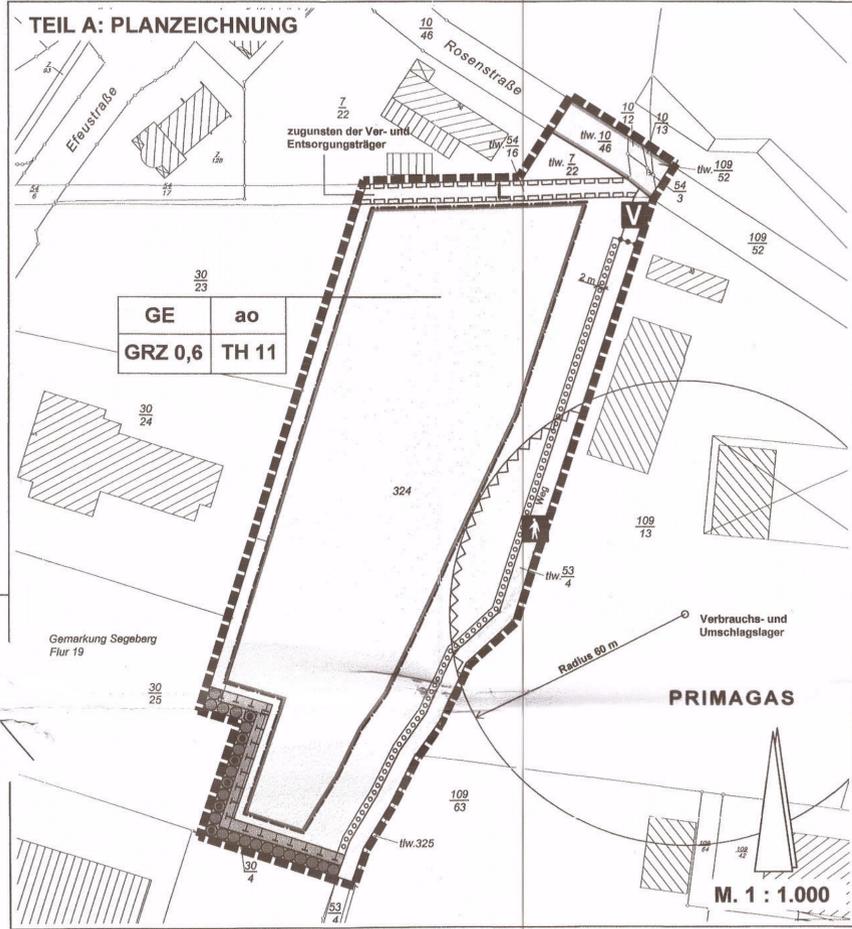


# SATZUNG DER STADT BAD SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 55 "GEWERBEGEBIET ROSENSTRASSE", 1. ÄNDERUNG



## ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

| Planzeichen   | Erläuterungen  | Rechtsgrundlagen   |
|---|--|--|
| <b>1 FESTSETZUNGEN</b>  |  |  |
| <b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>  |  |  |
| GE  | Gewerbegebiet  | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 BauNVO<br>§ 8 BauNVO                       |
| <b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b>  |  |  |
| TH  | Traufhöhe in Metern als Höchstmaß über Bezugspunkt (siehe Teil B - Text -, Ziffer 2.1)                       | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO<br>§ 18 BauNVO                            |
| GRZ   | Grundflächenzahl als Höchstmaß   | § 19 BauNVO  |
| <b>1.3 Bauweise, Baugrenzen</b>   |  |  |
| ao  | abweichende offene Bauweise - siehe Teil B - Text - Ziffer 3   | § 22 Abs. 4 BauNVO   |
| —   | Baugrenze  | § 23 Abs. 3 BauNVO   |
| <b>1.4 Verkehrsflächen</b>  |  |  |
| —   | Straßenbegrenzungslinie  | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  |
| □   | Straßenverkehrsfläche  |  |
| □   | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  |  |
| □   | Fußgängerbereich   |  |
| V   | verkehrsberuhigter Bereich   |  |
| <b>1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> |  |  |
| ●●●●●   | Anpflanzen eines Knicks auf neuem Knickwall (siehe Teil B - Text -, Ziffern 4.1 und 4.2)                     | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  |
| ●●●●●   | Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Teil B - Text -, Ziffer 4.3) | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB   |
| □□□□□   | Flächen zum Anpflanzen von Hecken (siehe Teil B - Text -, Ziffer 4.4)  | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB   |
| □□□□□   | Schutzstreifen am Knick (siehe Teil B - Text -, Ziffer 4.5)  | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  |
| <b>1.6 Sonstige Planzeichen</b>   |  |  |
| □□□□□   | mit Leitungsrechten zu belastende Flächen; Berechtigte: Ver- und Entsorgungsträger                           | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  |
| □□□□□   | Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen  | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB<br>§ 50 BImSchG<br>KAS-18, 2. überarbeitete Fassung o.J. |
| □□□□□   | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  | § 9 Abs. 7 BauGB   |
| □□□□□   | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung   | § 16 Abs. 5 BauNVO   |
| <b>2 DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>   |  |  |
| 30<br>22  | Flurstücknummern   |  |
| □   | Flurstücksgrenzen (vorhanden)  |  |
| □   | vorhandene Gebäude   |  |

## TEIL B - TEXT

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

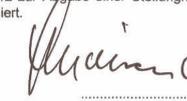
- Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**
  - Im Gewerbegebiet sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
  - Im Gewerbegebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
  - Im Gewerbegebiet sind auch ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
  - Im Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
  - Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
  - Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und eine Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)**
  - Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen wird die Straßenmitte der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche definiert. Er ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der Straßenseite zugewandten Gebäudefront zu ermitteln. Bei unebenem Gelände ist jeweils an der höchstgelegenen Stelle des jeweiligen Grundstückes bzw. der Straße zu messen.
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen 50 m überschreiten dürfen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
  - Der Knickwall ist als Erdwall, bestehend aus Rohboden mit 30 cm Oberbodenaufgabe, auszubilden. Basis: 3,00 m, Wallkrone 1,00 m; Wallhöhe: 1,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
  - Der Knickwall ist vierreihig mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
  - Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölzpflanzungen und der Knick sowie vorhandene Sträucher und sonstige Bepflanzungen im Bereich des Knicks sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).
  - Die zu pflanzende Hecke muss 5 Jahre nach der Pflanzung eine Mindesthöhe von 1,50 m erreicht haben. Diese Höhe darf auf Dauer nicht unterschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
  - Der Knickschutzstreifen ist als Wiese oder Rasen anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minimierung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Bei Gebäuden im Plangebiet sind Maßnahmen vorzusehen, die den Folgen einer Gasexplosion entgegenwirken (§ 50 BImSchG).

### II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22.01.2009, geändert 17.01.2011)

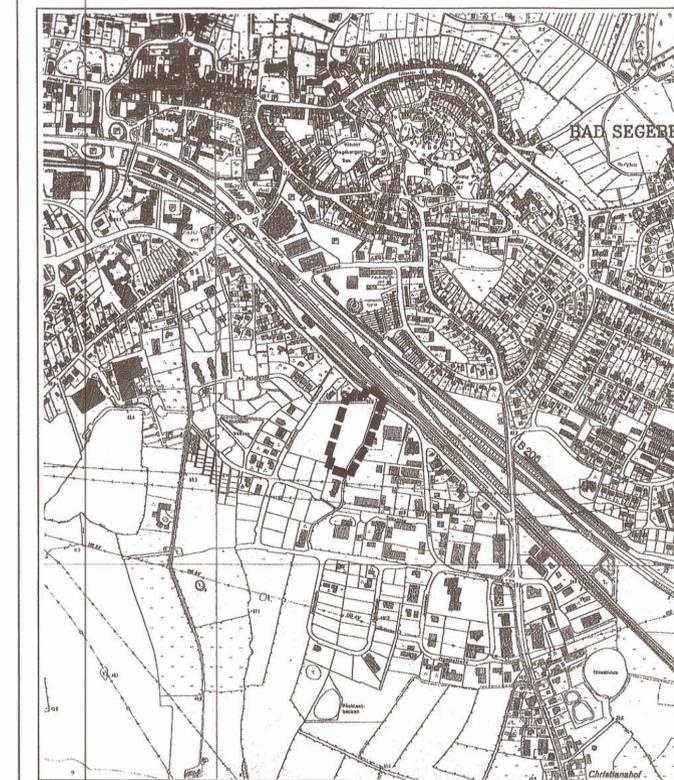
- Einfriedungen dürfen die Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.
- Als Dachformen sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.02.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der(n) Segeberger Zeitung / Lübecker Nachrichten am 08.03.2012 erfolgt. Die Bereitstellung im Internet und durch Aushang erfolgte vom 08.03.2012 bis 22.03.2012 ortsüblich.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.07.2012 durchgeführt worden. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses/im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 gegeben.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 11.12.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55, 1. Änderung, mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.12.2012 bis 04.02.2013 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.12.2012 in der(n) Segeberger Zeitung / Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht. Die Bereitstellung im Internet und durch Aushang erfolgte vom 17.12.2012 bis 17.01.2013 ortsüblich.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung informiert.  
Bad Segeberg, den 17. APR. 2013  
  
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 1.7.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Bad Segeberg, den 17.4.2013  
  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein  
Jörg Wohlbeber
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.03.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 55, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.03.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Bad Segeberg, den 17. APR. 2013  
  
Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 55, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.  
Bad Segeberg, den 17. APR. 2013  
  
Der Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 55, 1. Änderung durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am 2.3.2013, 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 2.4. APR. 2013, in Kraft getreten.  
Bad Segeberg, den 2.6. APR. 2013  
  
Der Bürgermeister

## Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011, sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schl.-H. in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.01.2011, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.03.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 55, 1. Änderung "Gewerbegebiet Rosenstraße", für das Gebiet südlich der Rosenstraße, östlich angrenzend an die Bebauung Eifeustraße 3-7, nördlich angrenzend an die Bebauung Ginsterweg 7 und westlich des Verbindungsweges zwischen der Rosenstraße und der Wacholderstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## SATZUNG DER STADT BAD SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 55, 1. ÄNDERUNG "Gewerbegebiet Rosenstraße" für das Gebiet südlich der Rosenstraße, östlich angrenzend an die Bebauung Eifeustraße 3-7, nördlich angrenzend an die Bebauung Ginsterweg 7 und westlich des Verbindungsweges zwischen der Rosenstraße und der Wacholderstraße