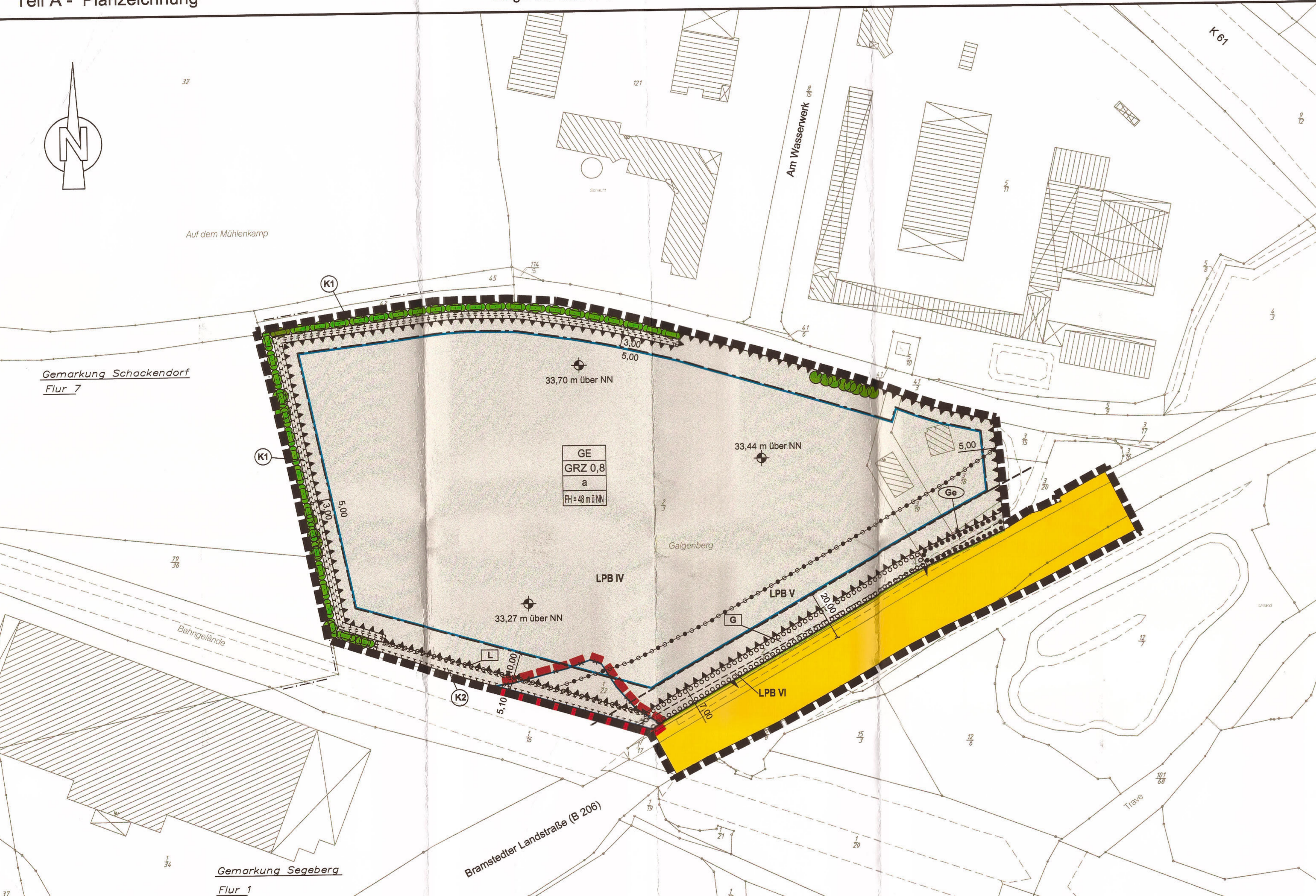


# Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Am Wasserwerk" der Stadt Bad Segeberg

## Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m M.1:1000



## Teil B - Planzeichnung

M.1:2000



Umgrenzung des durch Genehmigungsbescheid des Landes Schleswig-Holstein vom 01. Juli 2013 zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht genehmigten und daher nicht in Kraft gesetzten Teilbereiches (Flurstück 1722 der Flur 1 Gemarkung Bad Segeberg)

Eingetragen und ergänzt Bad Segeberg, den 25. JULI 2013 Stadt Bad Segeberg

Bürgermeister



## Planzeichenerklärung

### Planzeichenerklärungen

#### Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete § 9 (1) Nr.1 BauGB § 8 BauNVO

##### Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl § 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO

FH maximale Firsthöhe in ... m ü.N.N § 18 BauNVO

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise § 9 (1) Nr.2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO

Baugrenze § 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB

##### Verkehrsf lächen

Straßenverkehrsfläche § 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtbereich

##### Hauptversorgungsleitungen und Hauptwasserleitungen

Stromleitungen oberirdisch § 9 (1) Nr.13 BauGB

##### Wassersflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserlaufes

Wasserflächen § 9 (1) Nr.16 und (6) BauGB

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen

Krautsaum

S1 + S2 Sukzessionsflächen § 9 (1) Nr.25a BauGB

T1,T2,T3 Tümpelanlagen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr.25b BauGB

Zweckbestimmung: Lichtschutzpflanzung

Gehölzpflanzung

Gehölzinitialpflanzung

Anpflanzen von Bäumen

Knick anzupflanzen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Systemen § 9 (1) Nr.25b BauGB

Zweckbestimmung: Gehölzbestand

Bäume zu erhalten § 9 (1) Nr.25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 5 (2) Nr.8 BauGB § 9 (1) Nr.24 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Granze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Maßgabe in Meter

Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotszone § 9 (1) FStG

Geschützter Knick § 21 (1) LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG

### Darstellungen ohne Normcharakter

vorf. Flurstücksgrenze

künftig entfallende Flurstücksgrenze

vorf. Flurstücksnummer

vorf. Gebäude

Oberkante Gelände in ... m über NN

## Teil B - Text

### 1. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. (9) BauNVO

In § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.2 Ausnahmeweise sind Einzelhandelsbetriebe von max. 250 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

a. nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln und

b. in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen

c. und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### 2. Allgemeine Zulässigkeit gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO

Je Gewerbebetrieb ist maximal je eine Wohnung sowohl für Aufsichts- oder Betriebschaffenspersonal als auch für Betriebsinhaber zulässig. Diese Wohnnutzung darf eine Grundfläche von max. 15% der in Anspruch genommenen Grundfläche der betroffenen, dem jeweiligen Gewerbebetrieb zuzuordnenden Bauflächen nicht überschreiten.

### 3. Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) Nr. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellflächen, Zufahrten und Lagerflächen bis zu einer Grundfläche von 0,50 überschritten werden.

### 4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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

5.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" K1 und K2 ist eine krautreiche Ruderalflur zu entwickeln. Die Entwicklung von Gehölzen sowie der Bau von ungedüngten und begrüntem Regenwasserkanalungen ist zulässig. Die Flächen sind vor Baubeginn gegenüber der Gewerfläche durch eine für Kleintiere durchgängige, ortstypische Einzäunung abzugrenzen. Die Einzäunung ist dauerhaft zu erhalten. 5.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung "Sukzessionsflächen" S1 und S2 sind die vorhandenen Drainagen in geeigneter Weise funktionsfähig zu machen. Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Niederwälderartige Pflegemaßnahmen im Bereich von Hochspannungsleitungen sind zulässig. 5.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung "Tümpelanlagen" T1, T2 und T3 sind durch maximal 1,0 m tiefe Abschürfnungen Tümpel anzulegen. Die Böschungseigenheiten betragen 1:5 bis 1:10. Eine Dichtung der Gewässerseite ist nicht zulässig.

### 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Systemen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB

6.1 Innerhalb der Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit der Zweckbestimmung "Gehölzpflanzung" sind standortheimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamtkarakter zu erzielen. Diese Fläche entlang der B 206 darf für eine Zufahrt in einer Breite von bis zu maximal 8 m unterbrochen werden. Die Mindestpflanzqualität und -dicke beträgt: v. Str. / Heister o.B. 100-150 oder gleichwertig; 1 Gehölz / 1 m<sup>2</sup> 6.2 Innerhalb der Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB mit der Zweckbestimmung "Gehölzbestand" sind standortheimische Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen ist durch Nachpflanzung mit standortheimischen Gehölzen ein geschlossener Gesamtkarakter zu erzielen. Die Mindestpflanzqualität und -dicke beträgt: v. Str. / Heister o.B. 100-150 oder gleichwertig; 1 Gehölz / 1 m<sup>2</sup> 6.3 Innerhalb der Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit der Zweckbestimmung "Gehölzinitialpflanzung" sind standortheimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamtkarakter zu erzielen. Die Mindestpflanzqualität und -dicke beträgt: v. Str. / Heister o.B. 100-150 oder gleichwertig; 1 Gehölz / 2 m<sup>2</sup> 6.4 Innerhalb der Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB mit der Zweckbestimmung "Knickneuanlage" sind standortheimische Gehölze auf einem anzulegenden Knickwall zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamtkarakter zu erzielen. Im Teilungsbereich A erfolgt die Ausbildung des Knickwalles in Anlehnung an die angrenzenden Knickwalle. Im Teilungsbereich B erfolgt die Ausbildung des Knickwalles mit folgenden Regelschnitt: 3,0 m Breite und 1,0 m Höhe. Die Mindestpflanzqualität und -dicke beträgt: v. Str. / Heister o.B. 100-150 oder gleichwertig; zweireihig mit einem Abstand innerhalb der Reihe von 1 m 6.5 Innerhalb der Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit der Zweckbestimmung "Lichtschutzpflanzung" sind einreihige Lichtschutzpflanzung aus schmalblättrigen, immergrünen Großbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamtkarakter zu erzielen. Die Mindestpflanzqualität und -dicke beträgt: v. Heister m.B. 150-200 gleichwertig; 1 Gehölz je 2,5 lfdm 6.6 Innerhalb des Gewerbegebietes ist je angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 1 mittel- bis großkröniger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind außerhalb der flächentypischen Anpflanzgebiete und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes zu pflanzen. Sonstige vorhandene Bäume auf dem jeweiligen Grundstück können hierbei angerechnet werden, soweit sie den o.g. Festsetzungen entsprechen. 6.7 Für die im Teilungsbereich B festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind standortheimische, großkrönige Laubbäume zu verwenden. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestqualität beträgt: Stammholz 3xv, mDb, 14-16 oder gleichwertig. 6.8 In dem Gewerbegebiet sind die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 300 m<sup>2</sup> Grundfläche zu mindestens 25 % dauerhaft zu begrünen. Bei Abgängen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamtkarakter zu erzielen.

### 7. Festsetzungen gem. § 9 (1a) BauGB (Zuordnungs festsetzung)

In Teil B gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung "Sukzessionsflächen S 1 und S 2" sowie die innerhalb des Teilungsbereiches B gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebiete übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden den Eingriffen auf den Grundstücksflächen durch die Festsetzungen in Teilungsbereich A zugeordnet.

### 8. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

8.1 Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der B 206 zugewandten Gebäudeseiten. Für Seitenfronten und von der B 206 abgewandte, rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>A</sub>	erforderliche bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile L <sub>R,w</sub> in dB	
		Wohnräume	Bürosräume
IV	68 bis 70	40	35
V	71 bis 73	45	40

1. In verdichteten Siedlungsformen des gesamten Außenbereichs (Wohn-, Ferien- und Urlaubszentren)

2. An Außenbauteilen von Häusern, bei denen der ordnungsgemäße Außenlärm aufgrund der in den Bauplan ausgeübten Tätigkeiten nur einem untergeordneten Beitrag zum Innenraumlärm beiträgt, werden keine

Bis zu einem Abstand von bis zu 27 m zur Straßenmitte der B 206 sind bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Pflanzungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallschützende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann. Die schallschützenden Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eintragung der für die Außenbauteile der Gebäude genutzten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

### 8.2 Innerhalb des Gewerbegebietes sind für die Freiflächen nur folgende Beleuchtungseinrichtungen zulässig:

- Leuchten mit einem nach unten gerichteten Abstrahlkegel.
- LED-Leuchten sowie Leuchten mit Naturlampdampfern.

### 9. Ein- und Ausfahrten gemäß § 9 FStG

Im festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich entlang der B 206 ist nur die Anlage einer Zufahrt zulässig. Dabei ist nur ein Rechtsabbiegen von der B 206 und ein Rechtsabbiegen vom Grundstück und nur eine Nutzung für Einsatzfahrten des Wege-Zweckverbandes Bad Segeberg zugelassen. Vergleiche auch Ziffer 6.1.

### 10. Werbeanlagen gemäß § 84 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung anzubringen und nur im Zusammenhang mit der Gebäudesseite zulässig. Darüber hinaus ist die Aufstellung von Fahnenmasten, Hinweisschildern und Sammelbildern sowie eines Pylones möglich. Der Einsatz von Fahnenmasten ist nur auf den privaten Grundstücksflächen zulässig. Das Aufstellen von jeweils einem Hinweisschild ist pro Grundstückserlaubnis bzw. -ausfahrt außerhalb der Straße der Leistung an der Erschließungsstraße erlaubt. Aufgrund der übergeordneten Bedeutung des Gewerbegebietes ist ein gemeinsamer Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 57 m ü. NN zulässig (entspricht rd. 25 m über natürlichem Geländevertikal). Dabei ist ein Mindestabstand zur Bahntrasse von 30 m einzuhalten. Bei Gebäudeseiten von über 30 m Länge ist eine maximale Gesamtlänge der Werbeanlagen von 30 m zulässig. Eine Überschreitung der Werbefläche ist bei Gebäuden über 40 m Gebäudefrontlänge ausnahmeweise möglich (Hinweise: Abstimmung mit der Stadt Bad Segeberg). Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern es sich nicht um wechsellichtes und bewegtes Licht handelt. Die Installation von Systemen ist nicht zulässig. Beleuchtungseinrichtungen im Bereich der Außenflächen sind mit monochromatischen Lichtquellen (z.B. Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung von ca. 580 nm) herzustellen. Fassadenbeleuchtungen und Leuchtreklamen sind von April bis Oktober in der Zeit von 23:00 Uhr bis 4:00 Uhr abzuschalten.

### Hinweise

1. Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb der Bahn sind zu dulden und bei der Ansiedlung von Gewerbe zu berücksichtigen.

2. Für Neuanpflanzungen entlang der Bahnlinie sind die Richtlinien "Landschaftspflege (Grün an der Bahn)" Nr. 882 ff zu berücksichtigen.

3. Bei dem Vollzug des Bebauungsplanes kann es insbesondere in Teilungsbereich A zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kommen. Gem. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zu der vorliegenden Bauleitplanung können entsprechende Verbotstatbestände insbesondere durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Keine Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit von Vögeln der Brutzeit (Brutzeit = Mitte März bis September) - vgl. § 27a LNatSchG)
- Keine Baufeldröschung mit anschließender Bautätigkeit innerhalb der Brutzeit von Offenlandarten (d.h. nicht von April bis September) oder ansonsten nur bei geeigneter Vergrünerung im zeitlichen Vorlauf.

Die o.g. Regelungen können entfallen, wenn entsprechende Vorkommen relevanter Arten durch fachlichen Nachweis ausgeschlossen werden können.

4. Bei mehrjähriger Nutzung als Brutstätte können gem. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zu der vorliegenden Bauleitplanung sich geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel des Offenlandes entwickeln. Bei einer verzögerten Bebauung können somit Verbotstatbestände und ggf. erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden.

## Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird durch Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16.06.2013 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Wasserwerk", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Bad Segeberg über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Am Wasserwerk" für das Gebiet:

Teil A: im Norden von der Straße "Am Wasserwerk", im Osten durch von der östlichen Grenze des Flurstückes 3/18 der Flur 1 Gemarkung Segeberg (Grundstück Am Wasserwerk 1) und des Flurstückes 3/13 der Flur 1 Gemarkung Segeberg (Böschung der Bundesstraße 206), im Südosten von der südlichen Straßenseite der Straße "Bramstedter Landstraße" (B 206), im Süden von der Trasse der Bahnlinie Neumünster - Bad Oldesloe, im Westen von der Grenze zum Flurstück 79/36 der Flur 7 Gemarkung Schackendorf (landwirtschaftliche Nutzfläche).

Teil B: nordwestlich des Ortes Weede, Gemarkung Segeberg, Flur 10, Flurstücke 33/1 und 34

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

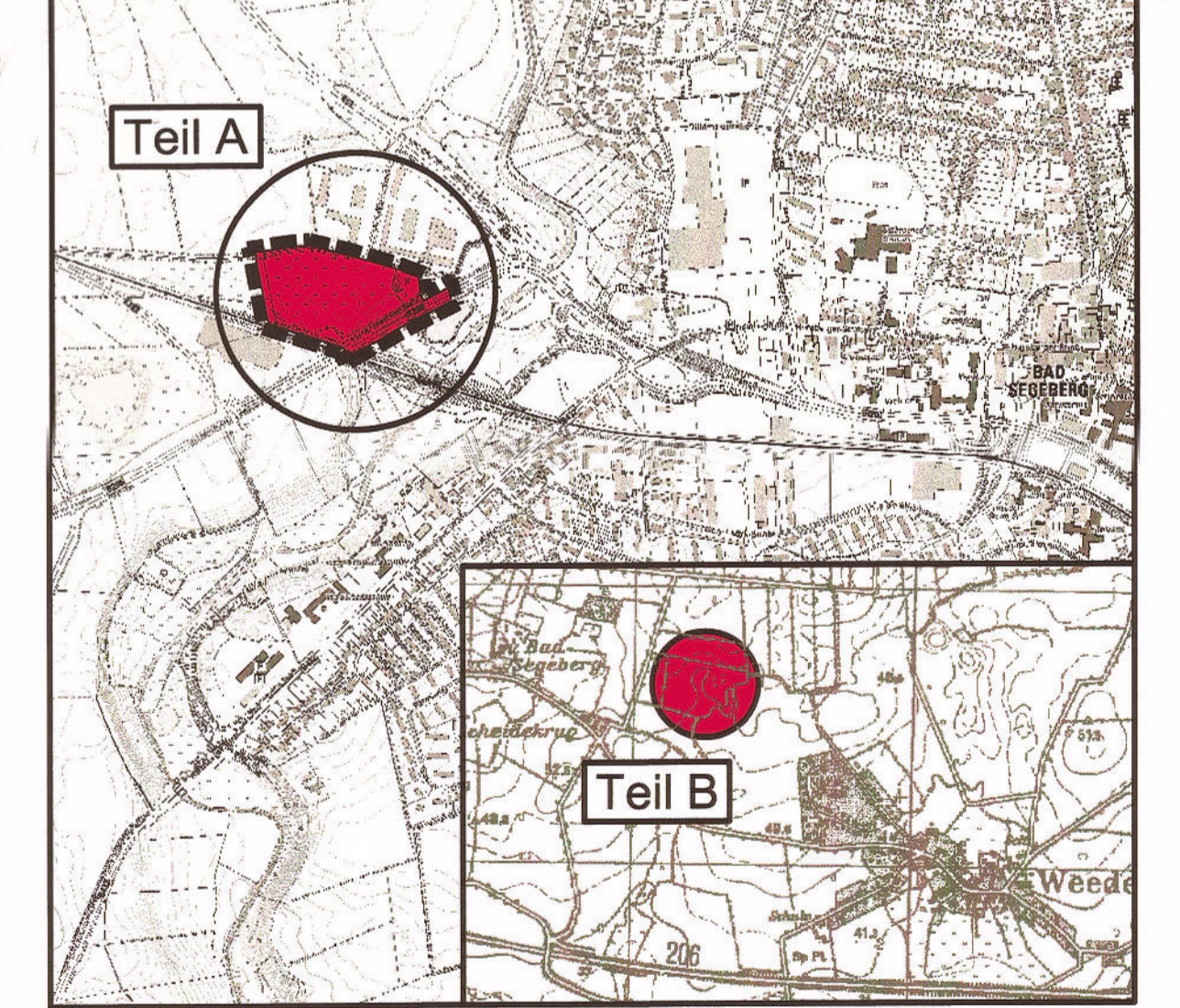
Bürgermeister

Bad Segeberg, den 25. JULI 2013

Bürgermeister

## Übersichtskarte

ohne Maßstab



## Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Am Wasserwerk" der Stadt Bad Segeberg

Kreis Segeberg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §10

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: Stand: 07.05.2013 Str. / L.

Gosch - Schreyer - Partner Ingenieurgesellschaft mbH