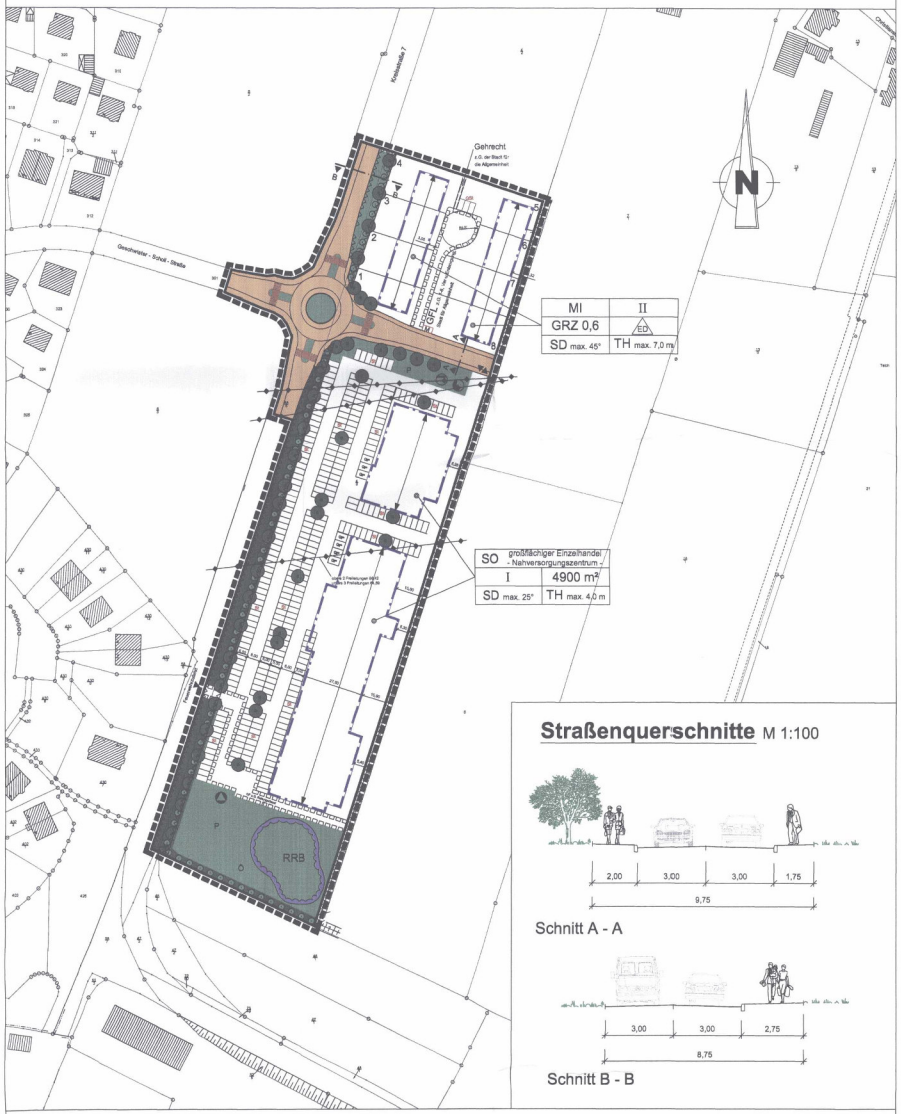
PLANZEICHNUNG - TEIL A - M. 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1993



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1999 - PlanzV. 90 -

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen:		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
SO	Sonstiges Sondergebiet Angabe der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel -Nahversorgungszentrum-	§ 11 BauNVO
	Mass der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
4900 m²	Maß der zulässigen Grundfläche	
I / II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass	
TH max.	Traufhöhe über OK Straße	§ 9 (1) 1. u. 2. BauGB
	Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
ED	Nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig	
	Stellung der baulichen Anlagen	
	Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs.4 i.V.m. § 92 LBO
	Baugestaltung Verbindliche Dachform, Dachneigung	§ 92 LBO 2000
SD	Satteldach	
max. ....°	Dachneigung	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Einfahrt- / Ausfahrt	
	Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	
	Elektrizität	
	Abwasser	
	Abfall (Wertstoffsammelbehälter)	§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB
M	zentrale Müllbeholstelle	
	Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Ö	Öffentliche Grünfläche	
P	Private Grünfläche	
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung:	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
RRB	Regenrückhaltebecken	
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Knicks zu erhalten	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
St	Stellplätze	
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	
GF	Mit Geh-=G und Fahrrecht =F zu belastende Flächen Mit Angabe der Begünstigen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB i.V.m. §29 (1) b und Abs.3 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein
II. Nachrichtliche Übernahmen		§ 9 Abs.6 BauGB
	Versorgungsleitungen	
III. Darstellung ohne Normcharakter		
	Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal,	
52/1	Katasteramtliche Flurstücksnummer,	
	In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke,	

TEXT - TEIL B -

1 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN GEMÄSS § 1 Abs.5 BauNVO

1.1 BESCHRÄNKUNG DER RANDSORTIMENTE INNERHALB DER SONDERGEBIETSFLÄCHE (SO)
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

In dem als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum" festgesetzten Bereich sind die Nutzungen maximal zwei Verbrauchermärkte für die periodische Bedarfsdeckung bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 2.400 m² zulässig. Ergänzend ist ein weiterer untergeordneter Endverbrauchermarkt mit spezialisiertem Angebot an Waren des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs zulässig.
Als Hauptsortiment für die beiden Verbrauchermärkte sind zulässig:
- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Backwaren
- Frischwaren
- Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
- Drogerieartikel, Bastelartikel
- Zeitschriften, Tabakwaren, Blumen, Papier- und Schreibwaren

Darüber hinaus sind folgende Randsortimente bis zu einem Flächenanteil von 15 Prozent der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes zulässig:
- HiFi-Geräte, EDV-Geräte und Zubehör (braune Ware)
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Geschenkartikel, Spielwaren, Bücher
- Textilien, Schuhe, Schmuck, Sportartikel
- Glas, Keramik, Porzellan,
- Optik, Uhren
- Gartenbedarf

Zusammenstellung der maximalen Verkaufsflächen

	Nutzung	max. Verkaufsfläche (qm)
Gebäude 1	Diskounter (Aldi)	900
Gebäude 2	Frischemarkt (Edeka)	1500
Summe	2 Verbrauchermärkte	2400
zusätzlich in Gebäude 2	Kleinwarenhaus (Klöppenburg) und Brosiflächen	800

1.2 GRUNDFLÄCHEN UND ZULÄSSIGE ÜBERSCHREITUNGEN (§19 (4) S. 3 BauNVO)
Im Sondergebiet beträgt die zulässige Grundfläche 4800m².
Sie kann durch die Mitrechnung von Anlagen i.S. des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO um bis zu 9225m² überschritten werden.

1.3 BESCHRÄNKUNG DER ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN INNERHALB DER MISCHGEBIETSFLÄCHE (MI)
Innerhalb der Mischgebietsfläche werden gemäß § 1 Abs.5 BauNVO folgende Nutzungen als unzulässig festgesetzt:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten gemäß § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO

2 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)
Die im Plan dargestellten einheimischen, standortgerechten Gehölzbestände (Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen) sind dauernhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Exemplare sind entsprechend zu ersetzen. Gesetzlich geschützte Biotope unterliegen darüber hinaus der Schutz- und Erhaltungspflicht des Landesnaturschutzgesetzes (§ 15b LNatSchG: Knicks, Reider).

3 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

3.1 KNICKS (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
In den vorhandenen Knick an der K7 werden in Abschnitten, die in einer Länge von mindestens 40 m keine Großbäume enthalten, zusätzlich Einzelbäume gepflanzt. Die Bäume sollen sich zu Überhältern entwickeln. Pflanzqualitäten: Hochstämme 14/16 cm.
Artauswahl:

Hainbuche	Carpinus betulus	Stiel-Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior		

3.2 ERGÄNZUNG DER KNICKS AN DER K 7
Die Durchgänge des Knicks zur K 7 am westlichen Rand des Plangebietes sind durch Ergänzung von insgesamt ca. 15 fünf Knick zu schließen. Dazu ist ein Knickwall herzustellen, Knickkrone und -böschungen sind 3-reihig zu bepflanzen (siehe Knickprofil im GKordnungsplan) und gem. Ziffer 2.3 zu pflegen.
Artenauswahl: (Pflanzgröße: mind. leichte Heister, leichte Sträucher)
- im 10-15 Jahresturnus auf den Stock zu setzende Gehölze:

Hasel	Corylus avellana	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Brombeere	Rubus in Sorten	Purpurweide	Salix purpurea
Schlehe	Prunus spinosa	Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna	Hundsrose	Rosa canina

3.3 KNICKPFLEGE
Der Knick am Westrand des Plangebietes ist im 5-jährigen Rhythmus durch einen Gehölzrückschnitt zu pflegen. Im Unterschied zu dem "Auf-den-Stock-Betzen" von Knicks in der offenen Feldflur beschränken sich die Rückschnittmaßnahmen auf ein Auslichten und Einkürzen der Gehölze, ohne den heckenartigen Charakter zu beeinträchtigen. Der Knick am Südrand ist alle 10-15 Jahre abschnittsweise in der Zeit vom 30.09. bis 15.03. auf den Stock zu setzen. Die Abschnitte sollen nicht länger als 50 - 60 m sein. Überhälter (markante Einzelbäume) sind zu erhalten und bei natürlichen Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

3.4 BAUMPFLANZUNGEN
SONDERGEBIET
Auf den Parkflächen und an den Verkaufsgebäuden sind auf den, aus dem Plan ersichtlichen Stellen 9 Bäume zu pflanzen. Die jeweils mindestens 8 m² großen Baumscheiben sind mit geeignetem Material (z.B. Rindermulch) zu mulchen.

Baumart:	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Pflanzqualität:	Hochstämme 16/18 cm	

MISCHGEBIET
Auf den unbebauten Grundstücksflächen ist pro Hausgrundstück je ein klein- bis mittelkroniger, auch großkroniger hochstämmiger Laubbaum, auch Obstbaum, zu pflanzen.
Artenauswahl:

Obstbäume	diverse Sorten	Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Rotdorn	Crataegus lavev. «PS»	Roßkastanie	Aesculus hippocastanum

ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
An der Einmündung der Erschließungsstraße in den Kreisverkehrsplatz sind auf beiden Seiten je 3 Winter-Linden zu pflanzen. An der Einfahrt zum Sondergebiet sind 2 Stiel-Eichen und im weiteren Verlauf 4 Berg-Ahorne vorgesehen. Alle Bäume sind in einer mindestens 5 m x 5 m großen Baumscheibe zu pflanzen.

Qualität: hochstämmige, großkronige Laubbäume, StU 18/20 cm
Baumarten:

2 Stück	Stiel-Eiche	Quercus robur
4 Stück	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
6 Stück	Winter-Linde	Tilia cordata

4 LANDSCHAFTSRASEN
SONDERGEBIET
Ansaat von Landschaftsrasen auf den Abstandsflächen der Parkplätze, auf den privaten Grünflächen im Nordteil an der Erschließungsstraße sowie im südlichen Bereich und am Regenrückhaltebecken. Diese Flächen sind 2 - 3 mal im Jahr zu mähen. Abstandsflächen können bei Bedarf häufiger gemäht werden.

5 FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB)
REGENRÜCKHALTEBECKEN
Das unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen soll möglichst vor Ort versickern und der Grundwasserneubildung zugeführt oder dem vorhandenen Entwässerungsgraben an der K 7 verzögert zugeleitet werden. Im südöstlichen Teil des Sondergebietes ist in dem im Plan gekennzeichneten Bereich das Regenrückhaltebecken mit Böschungsneigungen von 1:3 bis 1:10 herzustellen. Die Oberfläche ist mit Grassaat, 10 % Gewichtsanteil Kräuter, einzusäen.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

SATZUNG

DER STADT BAD SEGEBERG
ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 71

FÜR DAS GEBIET
östlich der Kreisstraße 7, gegenüber der Einmündung der Geschwister-Scholl-Straße
(Teilfläche der Gärtnerei Ramm)

Aufgrund des § 10 des Beugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 92 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 21.05.2002, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 71, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

Verfahrensvermerke :

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.12.2000 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der(n) Segeberger Zeitung am 10.01.2001 / Lübecker Nachrichten am 10.01.2001 erfolgt .
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 23.11.2000 durchgeführt .
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind wurden Schreiben vom 22.02.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert
4. Die Stadtvertretung hat am 20.02.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt .
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.03.2001 bis einschliesslich 12.04.2001 während folgender Zeiten Mo - Fr 08.00 - 12:30 , Di u. Do 14:30 - 17:00 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen . Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.03.2001 in der Segeberger Zeitung / am 03.03.2001 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht .

Die Richtigkeit der Angaben in den Verfahrensvermerken 1 - 5 wird hiermit bescheinigt.

Bad Segeberg, den 25.07.2002

STADT BAD SEGEBERG
DER BÜRGERMEISTER
(Udo Fröhlich)

6. Der katastermässige Bestand am 6.11.00 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt .

Lübeck
Bad Segeberg, den 3.7.02

öffentl. best. Vermessungsing.

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.05.2001 geprüft .

Bad Segeberg, den 25.07.2002

STADT BAD SEGEBERG
DER BÜRGERMEISTER
(Udo Fröhlich)

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr.5) geändert . Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.06.2001 bis einschliesslich 22.06.2001 während folgender Zeiten Mo - Fr 08:00 - 12:30, Di u. Do 14:30 - 17:00 erneut öffentlich ausgelegen . Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 31.05.2001 in der Segeberger Zeitung / am 31.05.2001 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht .

Bad Segeberg, den 25.07.2002

STADT BAD SEGEBERG
DER BÜRGERMEISTER
(Udo Fröhlich)

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung (Nr.8) ein zweites mal geändert . Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.01.2002 bis einschliesslich 25.02.2002 während folgender Zeiten: Mo, Di, Mi 08:00 - 12:00 und 14:00 - 18:00, Do. 12:00 - 18:00 und Fr. 8:00 - 12:30 Uhr ein zweites Mal erneut öffentlich ausgelegen. Die zweite erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.01.2002 in der Segeberger Zeitung / am 15.01.2002 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht .

Bad Segeberg, den 25.07.2002

STADT BAD SEGEBERG
DER BÜRGERMEISTER
(Udo Fröhlich)

10. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.05.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt .

Bad Segeberg, den 25.07.2002

STADT BAD SEGEBERG
DER BÜRGERMEISTER
(Udo Fröhlich)

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen .

Bad Segeberg, den 25.07.2002

STADT BAD SEGEBERG
DER BÜRGERMEISTER
(Udo Fröhlich)

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden . In der Bekanntmachung ist 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen . Die Satzung ist mithin am 09.09.2002 in Kraft getreten .

Bad Segeberg, den 09.09.2002

STADT BAD SEGEBERG
DER BÜRGERMEISTER
(Udo Fröhlich)