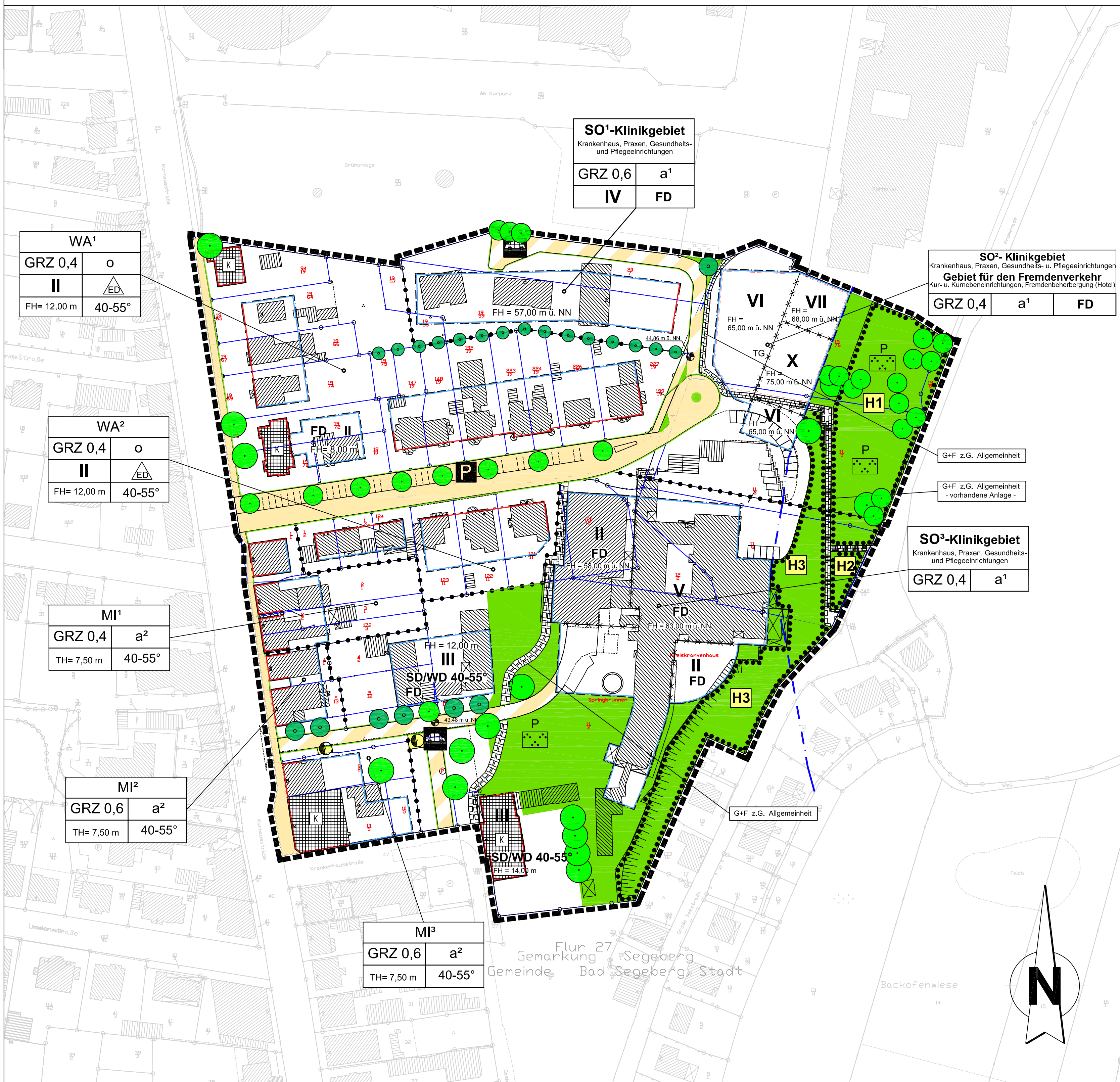
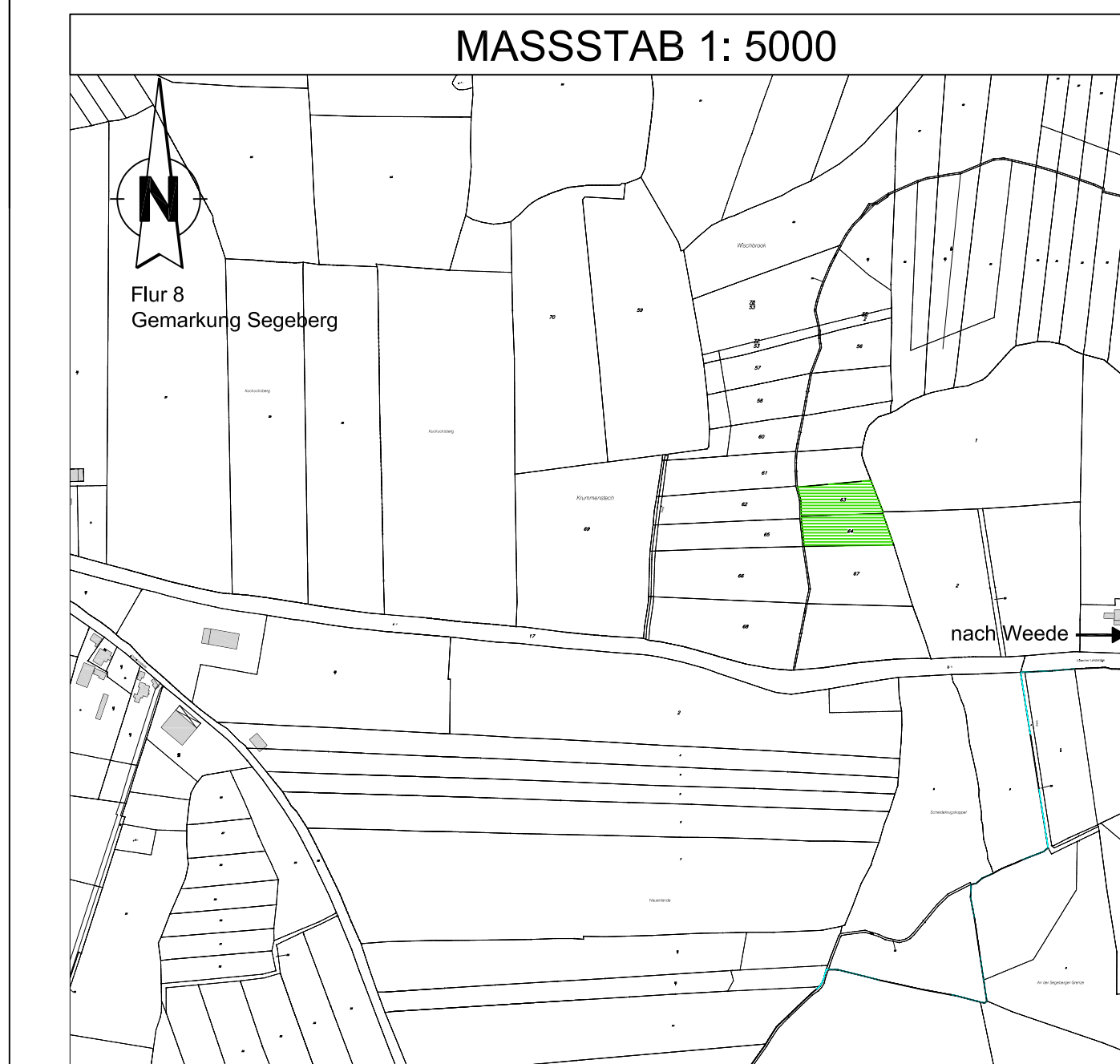


PLANZEICHNUNG - TEIL A - M. 1 : 1000

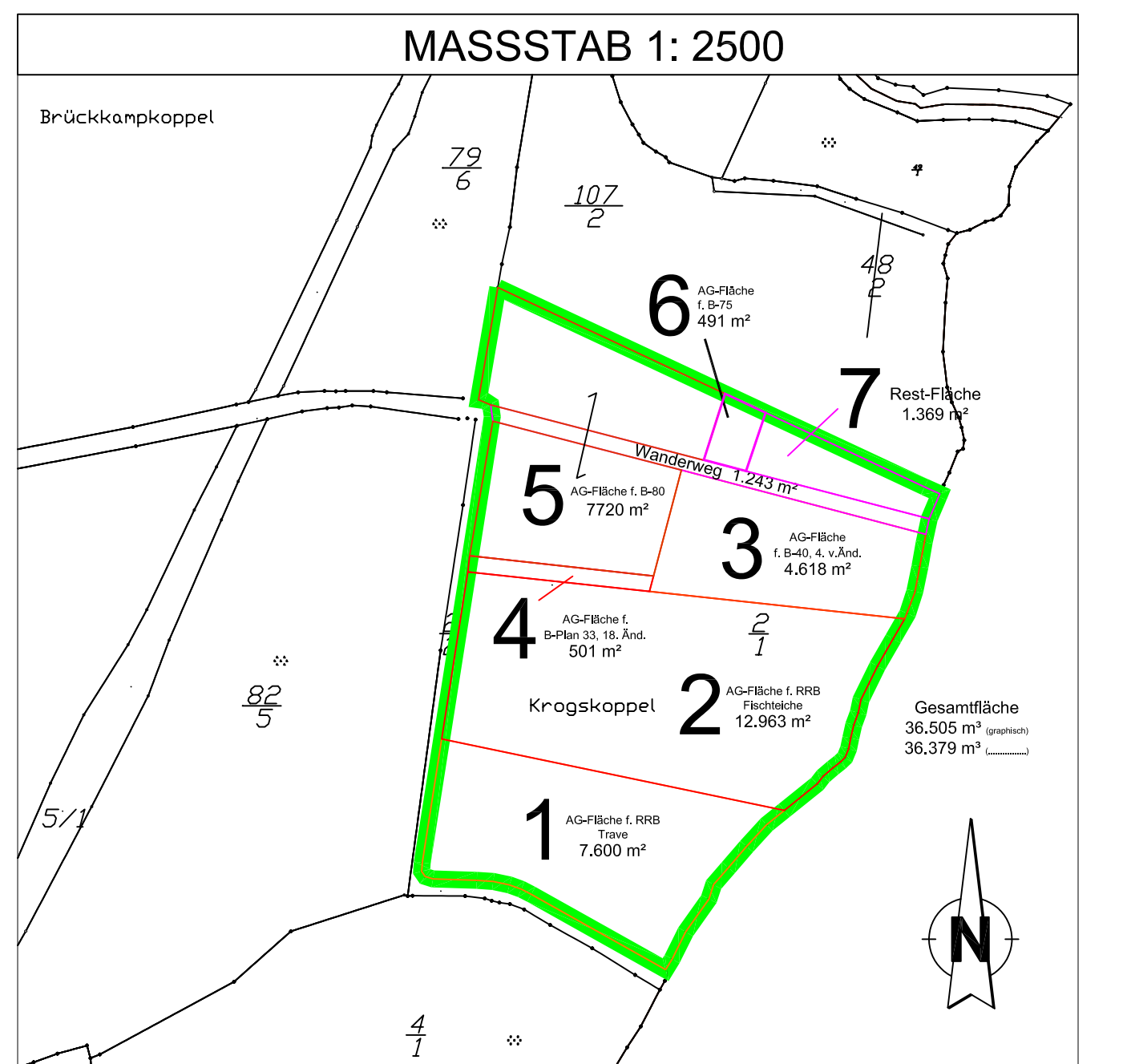
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1993



Flur 27
Gemarkung Segeberg



Kompensations-
flächen



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Zeichenerklärung 1990 - PlanzV 90 -

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen:		
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
WA¹	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
MI¹	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
SO¹	Sonstige Sondergebiete, z.B.: Klinik	§ 11 BauNVO
GRZ 0,4	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl	§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
FH = 12,00 m	Höhe baulicher Anlagen, hier: Firsthöhe als Höchstmaß	
TH = 7,50 m	Höhe baulicher Anlagen, hier: Traufhöhe als Höchstmaß	
0	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
a¹	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
a²	Abweichende Bauweise	
—	Baulinie	
—	Baugrenze	
FD	Baugestaltung Flachdach	
SD	Satteldach	
WD	Walmdach	
40-55°	Dachneigung	
□	Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6, BauGB
□	Straßenbegrenzungslinie	
□	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche	
P	Privatstraße	
□	Versorgungsflächen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Verankerung von Niederschlagswasser sowie Ablagerungen	§ 5 Abs.2 Nr.11 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
□	Zweckbestimmung: Elektrizität	
P	Grünflächen (privat)	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
□	Zweckbestimmung: Parkanlage	
□	Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
—	Gewässer- und Erholungsstreifen (50 m)	
●	Bäume anzupflanzen	
●	Bäume zu erhalten	
□	Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
□	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	§ 172 Abs. 1 BauGB
□	Kulturdenkmal, einfach	§ 1 Abs. 2 DSchG
□	Sonstige Planzeichen	
□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
□	Zweckbestimmung: Tiefgarage	
□	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB
□	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
□	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: unterschiedliche Firsthöhen, Zahl der Vollgeschosse	
—	Darstellungen ohne Normcharakter	
—	Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal	
—	Katasteramtliche Flurstücksnummern	
—	Vorhandene bauliche Anlage	
—	Böschung	
—	Höhenpunkt in Meter über Normalnull	

TEXT - TEIL B

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 BauNVO)**
 - In den Wohn- und Mischgebieten (WA, MI) der Planzeichnung Teil A sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Vergnügungsläden und Tankstellen unzulässig. Vergnügungsläden in diesem Sinne sind Gewerbebetriebe, bei denen in unterschiedlicher Weise die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht. Hierzu zählen insbesondere Spielhallen, -kasinos und -banken, alle Arten von Diskotheken und Nachtclubs, sonstige Tanklokale sowie Betriebe deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist einschließlich Bordelle.
- Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 4 BauNVO)**
 - In Gebieten, in denen die abweichende Bauweise a¹ festgesetzt ist, kann die Bebauung mit seitlichem Grenzabstand mit Gebäudelängen von mehr als 50 m erfolgen.
 - Innerhalb der Mischgebiete (MI¹ - MI²) wird zur Erhaltung der historischen Traufgesenke gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise a² festgesetzt. In diesen Gebieten kann die Bebauung mit einem Grenzabstand unter 3 m erfolgen. Sind keine Traufgesenken vorhanden, sind die Gebäude abweichend davon ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
- Gebäudehöhen**
 - Die in der Planzeichnung Teil A genannten Höchstmaße der jeweiligen Trauf- und Firsthöhen der Gebäude dürfen nicht überschritten werden. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe der Gebäude wird die Straßenmitte der nächst liegenden öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche (Privatstraße) definiert; er ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der der Straßenseite zugewandten Gebäudeseite zu ermitteln. Bei unebenen Gelände ist jeweils an der nächstgelegenen Stelle des jeweiligen Grundstückes bzw. der Straße zu messen.

TEXT - TEIL B

- Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 14, 21a u. 23 Abs. 5 BauNVO)**
- Entlang der öffentlichen Straße Klosterkamp und der davon abzweigenden Erschließungsstraßen (Privatstraßen) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder -linie nicht zulässig.
- Im Zuge der Bebauung des Grundstückes im Sondergebiet SO 2 ist eine Tiefgarage zwingend zu errichten, deren Stellplatzanzahl mindestens der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze für das Bauvorhaben entspricht.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB / § 92 Abs. 4 LBO)**
 - In den Wohn- und Mischgebieten sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit symmetrischer Dachneigung von 40 bis 55° zulässig. Die Traufe muss im Bereich der Decke des ersten Obergeschosses liegen. Dachkonstruktionen von mehr als 0,30 m Höhe sind unzulässig. Maßgebend ist hier der Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut über Oberkante Rohdecke Obergeschoss.
 - Dacheindeckung innerhalb der Wohn- und Mischgebiete sowie das Einfache Kulturdenkmal (K) und der Gebäudekomplex nördlich der Privatstraße des Sondergebietes SO 1 sind nur in roten und rotbraunen sowie schwarzen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig.
 - Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlaufkleidungen etc.) zu beschränken.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen.
 - Die Flachdächer der Gebäude in den Sondergebieten 1 bis 3 sind flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - Die Wände von Gebäuden, die im Verlauf von 30 Metern ohne Öffnung sind, werden mit Kletterpflanzen begrünt. Entsprechende Rankhilfen sind vorzusehen. Folgende Arten sind zu pflanzen:
Wilder Wein Parthenocissus spec.
Wilder Hopfen Humulus lupulus
Geißblatt Lonicera spec.
 - Die Dreiteilung des Baukörpers in dem Sondergebiet SO 2 ist ebenfalls in der Gestaltung der Fassade zum Großen Segeberger See durch die vertikale Gliederung zu betonen, um die Gesamtlänge des Gebäudes optisch zu verkürzen. Bei der Auswahl der Baumaterialien der Gebäudelaßungen sind überwiegend transparente und farblich gestaltete Baustoffe, wie z.B. Glas, farblich bedruckte Glasflächen, Lochblech, Lamellen o.ä., zu verwenden, um so einen durchscheinenden und leichten Eindruck des Baukörpers zu erzielen.
- Die Beleuchtung des Hotel- und Klinikkomplexes in SO 2 ist so auszugestalten, dass nach 24.00 Uhr in allen Bereichen des Gebäudes außerhalb der Zimmer und oberhalb des Erdgeschosses mit Öffnungen zum See, nur die erforderliche Notbeleuchtung angeschaltet sein darf. Eine Beleuchtung auf Anforderung (z.B. Bewegungsmelder) ist gestattet.
- Die Fassade des rückwärtigen Gebäudes der Kurhausstraße 67 - 69 (Klosterkamp) ist als Putz- bzw. Putz-Glasfassade zu gestalten, um die Sichtverhältnisse des Einfachen Kulturdenkmals im vorderen Bereich weitgehend zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellte Einschränkung des Baufeldes dient der Verknüpfung beider Baukörper zu einer Nutzungseinheit und soll ebenfalls die o.g. Sichtverhältnisse des Einfachen Kulturdenkmals betonen. Das Dach ist als Flachdach auszubilden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Stellplätze mit ihren Zufahrten, die Parkflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen nur in wasserundurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen) zulässig.
- Straßenunabhängige Fuß- und Radwege (ausser im Hangbereich zum Großen Segeberger See) sind nur mit wassergebundener Oberfläche zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Die in der Planzeichnung A eingetragenen Privatstraßen sind so anzulegen, dass eine gemeinsame Benutzbarkeit für Fußgänger und eingeschrankter Fahrzeugverkehr ohne Höhenmäßige Trennung der Flächen für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist.
 - Über die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzinseln als Flächen für Straßenbegleitgrün sind keine Grundstückszufahrten zulässig (vgl. auch Punkt 8.1 Text Teil B).
 - Die innerhalb der privaten Grundstücks- und Verkehrsflächen liegende „Wegeachse“ (Fuß- und Radweg) ist seitens der Eigentümerin dauerhaft anzulegen und mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichern.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Anfallendes, gering belastetes Oberflächenwasser auf den Grundstücken ist so weit wie möglich zu versickern. Die Nutzung von lediglich gering verschmutzten Oberflächenwasser, insbesondere von Dachflächen, durch Regenwassernutzungsanlagen bleibt hiervon unberührt.
 - Anfallendes, gering belastetes Oberflächenwasser auf den Flächen der öffentlichen und privaten Verkehrserschließung ist so weit wie möglich zu versickern.
 - Innerhalb der Fläche H1 ist langfristig eine extensive Wiesennutzung zwischen den Hecken und den Baumgruppen zu entwickeln und geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten (Pflegemaßnahmen: Mahd zweimal/Jahr, Mähgut wird abgefahren).
 - Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzinseln innerhalb der Verkehrsflächen sind als Flächen für Straßenbegleitgrün anzulegen dauerhaft zu erhalten.
 - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Anpflanzungen durchzuführen (Pflanzgebote):
In der Privatstraße, die von der Kurhausstraße zum Klinikum führt (nördlich der Krankenhausstraße und südlich des Klosterkamps) wird einseitig (Nordseite) eine Baumreihe aus Winterlinde (Tilia cordata) neu gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Standorte der Bäume richten sich nach den Gegebenheiten. Von der Kurhausstraße bis zur Krankenpflegeschule sind insgesamt 6 Bäume zu pflanzen. Die Bäume haben eine Qualität als Hochstamm von mindestens 16-18 cm Stammumfang. Der Wurzelbereich ist in einer Mindestgröße von 8m² gegen Verdrückung und Überfahrung zu schützen.
 - Innerhalb der Grundstücke sind folgende Anpflanzungen durchzuführen (Pflanzgebote):
8.3.1 Innerhalb der Fläche H1 sind 100 lfdm wintergrüne Hecken so zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, dass die Lichtemissionen des Hotels in Bodennähe abgeschirmt werden.
8.3.2 An der Südgrenze des Sondergebietes 1 'Klinik' ist eine Reihe aus 15 Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die entsprechenden Grenzabstände sind einzuhalten. Folgende Art und Qualität ist zu pflanzen:
Säulenspitzahorn (Acer platanoides 'Columnare'), 16-18 Pflanzabstand : 10,00 Meter
 - Folgende Bäume und Gebüsch- und Gehölzstrukturen sind zu erhalten (Erhaltunggebote):

Arten	Qualität	
Corylus avellana	Hasehnuss	Strauch 40 - 60
Prunus spinosa	Schilddorn	s.o.
Rosa canina	Hundsrose	s.o.
Sambucus nigra	Holunder	s.o.
Euonymus europaeus	Pflaumenblüten	s.o.
Viburnum opulus	Schneeball	s.o.
Acer campestre	Feldahorn	s.o.
Cornus sanguinea	Roter Hartfregel	s.o.
Sorbus aucuparia	Eberesche	s.o.
Malus communis	Wildapfel	s.o.
 - Die unter 8.4.1 und 8.4.2 angeführten Gehölzstrukturen sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen. Alle Arbeiten sind nach DIN 18920 und RAS LG Abschnitt 4 durchzuführen.

SATZUNG DER STADT BAD SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75 FÜR DAS GEBIET

östlich der Kurhausstraße, westlich der Seepromenade, nördlich der Krankenhausstraße und südlich der Straße Am Kurpark (im Süden und Norden angrenzend an die Bebauungspläne Nr. 61 und Nr. 28)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.06.2006, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 75, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

Verfahrensvermerke :

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.03.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der(n) Segeberger Zeitung am 18.04.2002 / Lübecker Nachrichten am 18.04.2002 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.03.2006 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.04.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 10.04.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.04.2006 bis einschließlich 22.06.2006 während folgender Zeiten Mo., Di., Mi, 08:00 - 12:30 und 14:00 - 16:00, Do., 13:00 - 16:00 und Fr., 08:00 - 12:30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.04.2006 in der Segeberger Zeitung / am 13.04.2006 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

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

STADT BAD SEGEBERG
DER BÜRGERMEISTER
.....gez. Hampel.....
(Hans-Joachim Hampel)

Bad Segeberg, den 13. Juli 2006

STADT BAD SEGEBERG
DER BÜRGERMEISTER
.....gez. Leibbrand.....
Katasteramt

Bad Segeberg, den 13. Juli 2006

STADT BAD SEGEBERG
DER BÜRGERMEISTER
.....gez. Hampel.....
(Hans-Joachim Hampel)

Bad Segeberg, den 13. Juli 2006

STADT BAD SEGEBERG
DER BÜRGERMEISTER
.....gez. Hampel.....
(Hans-Joachim Hampel)

Bad Segeberg, den 13. Juli 2006

STADT BAD SEGEBERG
DER BÜRGERMEISTER
.....gez. Hampel.....
(Hans-Joachim Hampel)

Bad Segeberg, den 13. Juli 2006

STADT BAD SEGEBERG
DER BÜRGERMEISTER
.....gez. Hampel.....
(Hans-Joachim Hampel)

Bad Segeberg, den 13. Juli 2006

STADT BAD SEGEBERG
DER BÜRGERMEISTER
.....gez. Hampel.....
(Hans-Joachim Hampel)

Bad Segeberg, den 17. Juli 2006

ÜBERSICHTSPLAN MASSTAB 1: 5000

