

SATZUNG DER STADT BAD SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 76, TEILBEREICH A



TEIL A: PLANZEICHNUNG



ZEICHNERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
1. FESTSETZUNGEN		
1.1 Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 9 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung		
0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
⊕	Zahl Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben	
OK	Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze über Bezugspunkt	
1.3 Bauweise, Bauformen, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO
a	abwinkende Bauweise	
—	Die Länge der Hauptgebäude darf mehr als 50 m betragen.	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
E	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	
1.4 Baugrunderückgrößen		
GG max. 1.300 m ²	maximale Grundstückgröße hier: 1.300 m ²	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
1.5 Flächen für den Gemeinbedarf		
⊕	Fläche für Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 6 BauGB
⊕	Zweckbestimmung: Polizei, öffentliche Verwaltung	
1.6 Verkehrsmittel		
—	Strassenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
—	Straßenverkehrsflächen	
1.7 Grünflächen		
⊕	Private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
⊕	Zweckbestimmung: Zen- und Nutzgarten	
1.8 Maßnahmen und Flächen für den Schutz vor Natur und Landschaft		
⊕	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
⊕	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gehäusen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
⊕	1.9 Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
⊕	Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmimmissionen	
Lärmpegelbereich nach DIN 4109 November 1989 mit Berücksichtigung von August 1992; hier: Lärmpegelbereich III		
1.9 Sonstige Planzeichen		
L1	mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen; Breite hier: 5 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
—	Finstrichung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
⊕	Kulturdenkmal	§ 9 Abs. 6 BauGB
⊕	Grenze Waldschutzstreifen, hier: 20 m Abstand vom Waldrand II. Abstimmung mit der Forstbehörde Mitte vom 30.06.2009	§ 1 Abs. 2 DSchG
3. KENNZEICHNUNGEN		
⊕	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.	§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB
⊕	Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können.	
⊕	Untersuchungsbedarf bei Nutzungsänderung und/oder Verlauf des Grundstückes.	
4. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
⊕	Flurückennummern	
⊕	Flurückengrenzen (vorhanden)	
⊕	Flurückengrenzen (entfällt)	
⊕	vorhandene Gebäude	
⊕	Teilgebäudeflächen	
⊕	Flächen für Wald	

TEIL B: TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 BauNVO

1.1 Im Plangebiet sind Gartenbaubetriebe und Vergnügungsgärten zulässig. Vergnügungsgärten in diesem Sinne sind Gewerbebetriebe, bei denen in unterschiedlicher Weise die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht. Hierzu zählen insbesondere Spielplätze, Kiosks und -Ständen, alle Arten von Geschäften und nachfolgende Tankstellen sowie Betriebe, einschließlich Bordelle, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (§ 1 Abs. 6 und § 2 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO

2.1 In MI 5 bezieht sich die Zahl der Vollgeschosse auf die straßenseitige Fassade zur Eutner Straße in die gleiche Richtung ist ein zusätzliches Geschoss unterhalb des Straßenniveaus der Eutner Straße zulässig.

2.2 Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen wird die Straßennote der nächst liegenden öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche definiert. Er ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der Straßenseite zugewandten Gebäudefront zu ermitteln. Bei unebenen Gelände ist jeweils an der nächstgelegenen Stelle des jeweiligen Grundstückes bzw. der Straße zu messen.

3 Bauweise
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

3.1 In den WA-Gebieten mit Einzel- und Einzel-Doppelhausbauweise dürfen die den öffentlichen Straßen zugewandten Fassaden die Hauptgebäude eine maximale Länge von 20 m aufweisen. Bei Eckbebauungen darf eine straßenseitige Seite maximal 20 m, die andere maximal 12 m lang sein.

3.2 Gebäudehöhen dürfen auf einer Länge von insgesamt nicht mehr als einem Drittel der Gebäudelänge von bis zu 1,75 m von der Baulinie abweichen.

4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und gemäß § 69 LBO genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude dürfen im Plangebiet zwischen der Straßenseite und der gegenüberliegenden Straßenseite zulässig sein. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

5 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

5.1 Anfallendes, gering belastetes Oberflächenwasser auf den Grundstücken ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) soweit möglich zu versickern. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen aus feuerfesten Materialien, z.B. Kupfer und Zink. Für die Auswahl und die Dimensionierung des Versickerungsverfahrens sind grundsätzlich individuelle Baugrunduntersuchungen im Zuge der Standortbeurteilung erforderlich. Bei der Verfahrenswahl ist die Versickerung über die zweite Bodenschicht in Form von Biozirkulären / -flächen der Schadversickerung vorzuziehen. Die Schadversickerung von Oberflächenwasser von Stellplatzflächen ist nicht zulässig. Die Dimensionierung von Versickerungsanlagen hat sich an den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes ATV-DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser' zu orientieren. Die Nutzung von lediglich gering verschmutztem Oberflächenwasser unter Berücksichtigung des verwendeten Materials von Dachflächen, durch Regenwasseranlagensystemen bleibt hiervon unberührt.

5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) die Stellplätze auf den privaten Grundstücken nur in wasserundurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Schotterrasen) zulässig.

6 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (im Teilbereich A sind folgende Anpflanzungen durchzuführen (Pflanzgebiete) und folgende Bäume auf Dauer zu erhalten (Erhaltungsbäume):

6.2 Entlang der Jürgenstraße (Tilia cordata)

6.3 Entlang der Dorfstraße sind insgesamt sechs heimische Laubbäume dauerhaft zu erhalten und zwei heimische Laubbäume neu zu pflanzen. Baumart: Winterlinde (Tilia cordata)

6.4 Entlang der Keltinstraße sind insgesamt 18 heimische Laubbäume dauerhaft zu erhalten und drei heimische Laubbäume neu zu pflanzen. Baumart: Winterlinde (Tilia cordata)

6.5 Entlang der Molkestraße sind insgesamt 12 Laubbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen. Drei Laubbäume sind neu zu pflanzen. Baumart: Feldahorn (Acer campestre)

6.6 Entlang der Hünenburgstraße sind insgesamt 10 Laubbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen. Drei Laubbäume sind neu zu pflanzen. Baumart: Feldahorn (Acer campestre)

**6.7 In den Mischgebieten (MI) ist pro angefangene 10 Parkplätze ein Laubbäumchen zu pflanzen. Die Standorte sind innerhalb der Parkplatzanlagen frei wählbar. Sollten die Bäume in versiegelte Flächen integriert werden, ist pro Baum eine mindestens 8 m² große unverfestigte oder zumindest mit einer verdickungsfähigen Oberflächenbefestigung versahene Fläche vorzusehen. Artenauswahl: Schwedische Mehrblüte Sorbus intermedia
 Feldahorn Carpinus betulus 'Fastigiata'
 Pyramidenhäuhchen Acer carpinifolium**

6.8 Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsauftrag festgesetzten Gehölzbestände und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

6.9 Die unter den Punkten 2.1.1 bis 2.1.7 genannten Gehölzstrukturen sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Pflanzgröße HST, mindestens 3 x v, 18-20 cm. Die Bäume sind in Baumreifen oder unverfestigte Baumstümpfen von mindestens 8 m² Größe oder zumindest mit einer verdickungsfähigen Oberflächenbefestigung versahene Fläche zu pflanzen.

6.10 Mindestens eine der Rück- und Seitenwände der Carports und Garagen sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Pro laufenden Meter Wand ist eine Pflanzfläche aus der folgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Hedera helix	Efeu
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Lonicera periclymenum	Lonicere Gelblieb
Lonicera opurpureum	Armenianer Waldrebe (in Sorten)
Clematis montana	Wildler Wein
Parthenocissus spec.	Schling-Kriechlerch
Polygonum Auberti	vor allem Rambling-Rosen (in Sorten)
Rosa spec.	Echter Wein
Vitis spec.	Glyzine

6.11 In den Mischgebieten MI 10 bis 13 sind Fassaden mit geschlossenen, fensterlosen, ungeländerten Wandflächen ab einer Länge von 20 m pro 10 m Wandlänge mit je drei Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Für Kletterpflanzen sind geeignete Klettergerüste oder -hilfen vorgesehen. Arten siehe Punkt 6.10.

7 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenimpegel La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R _{w,ext}	
	[dB(A)]	Wohnräume	Büroräume 2)
III	61 - 65	38	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

1) bewertetes Schalldämmmaß (des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftungssysteme))
 2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der erdingerhörte Außenpegel auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur geringfügig über dem Innenpegel liegt, werden keine Anforderungen gestellt.

7.2 Die schallschützenden Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

7.3 Im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

7.4 Schallschützende Lüftungen
 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III-V sind Fenster von besonders schützenswerten Räumen, die der maßgeblichen Geräuschquelle nicht vollständig abgewandt sind, mit schallschützenden Lüftungssystemen zu versehen, die die Geräuschdämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand sicherstellen. Alternativ hierzu ist die Lüftung über die vollständig von der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Fassadenseite zu ermöglichen bzw. besonders schützenswerte Räume an diese Gebäudeseite zu orientieren.

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

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 § 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009, (GVBl. Schleswig-Holstein 2009 S. 6 bis S.47, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2010 (GVBl. Schleswig-Holstein 2010 S. 336))

1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, glänzend anzulegen.

2 Garagen sind in Material und Farbe der Hauptgebäude auszuführen.

3 Dach- und Fassadengestaltung
 § 9 Abs. 2 DSchG

3.1 Es sind ausschließlich matte Dachdeckungen zulässig.

3.2 Dachneigungen auf geneigten Dächern > 20° sind nur in rötlichen, bräunlichen oder schwarzen Farbönen zulässig.

3.3 In den WA 1 bis 4, 6 bis 13, 15 bis 17 sind bei Neubauten und Fassadenerneuerungen die Fassaden außerhalb der Öffnungen in rötlichen oder bräunlichen Ziegeln herzustellen.

3.4 In den WA-Gebieten sind für die Hauptgebäude nur geneigte Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zwischen 25° und 50° zulässig.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
 § 9 Abs. 2 DSchG

1 Gemäß § 24 LwldG Schl.-H. ist die Errichtung von anzeigefreien und genehmigungsfreien Gebäuden innerhalb des Waldschutzstreifens nicht zulässig.

IV HINWEISE

1 Wenn an einem Kulturdenkmal oder in der direkten Nachbarschaft bauliche Anlagen verändert werden sollen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009, sowie nach § 84 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2010 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.12.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Bad Segeberg für den Teilbereich A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 06.02.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Adhuc in der Segeberger Zeitung / Lübecker Nachrichten am 22.03.2007 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.02.2008 durchgeführt worden.
- Die von der Planung benötigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.02.2008 in der Angabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 12.05.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76, Teilbereich A mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76, Teilbereich A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.06.2009 bis 07.07.2009 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Gleichseitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
- Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 21.05.2009 bekanntgemacht.
 Bad Segeberg, den 15.12.2010

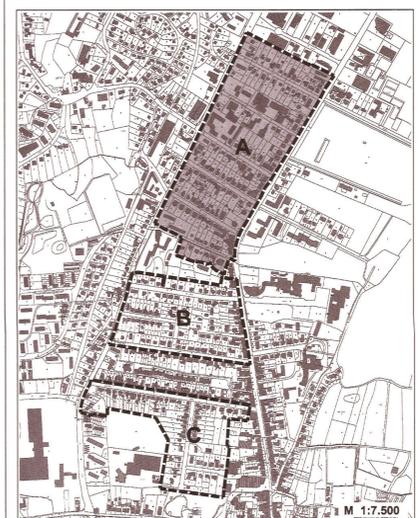
 Der Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen ...
 Bad Segeberg, den ...

 Das Katasteramt
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 8) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76, Teilbereich A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.10.2010 bis 05.11.2010 während folgender Zeiten (Mo., Di., Mi., 8.00-12.30 Uhr und 14.00-18.00 Uhr; Do., 10.00-18.00 Uhr und Fr. 8.00-12.30 Uhr) erneut öffentlich ausliegen. Diese Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, durch Bereitstellung im Internet und durch Aushang vom 28.09.2010 bis zum 14.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 28.09.2010 in der Segeberger Zeitung und in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 76, Teilbereich A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.12.2010 als Satzung beschlossen und für Beschluss gültig.
 Bad Segeberg, den 15.12.2010

 Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 76, Teilbereich A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeschrieben und bekanntgemacht.
 Bad Segeberg, den 15.12.2010

 Der Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 76, Teilbereich A durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Spruchfrist von allen Interessierten abgehängt werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am 1. Dez. 2010 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB), hingewiesen worden. Auf der Rechtsanwendung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitm am 1. Dez. 2010 in Kraft getreten.
 Bad Segeberg, den 2. Dez. 2010

 Der Bürgermeister



SATZUNG DER STADT BAD SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 76, TEILBEREICH A