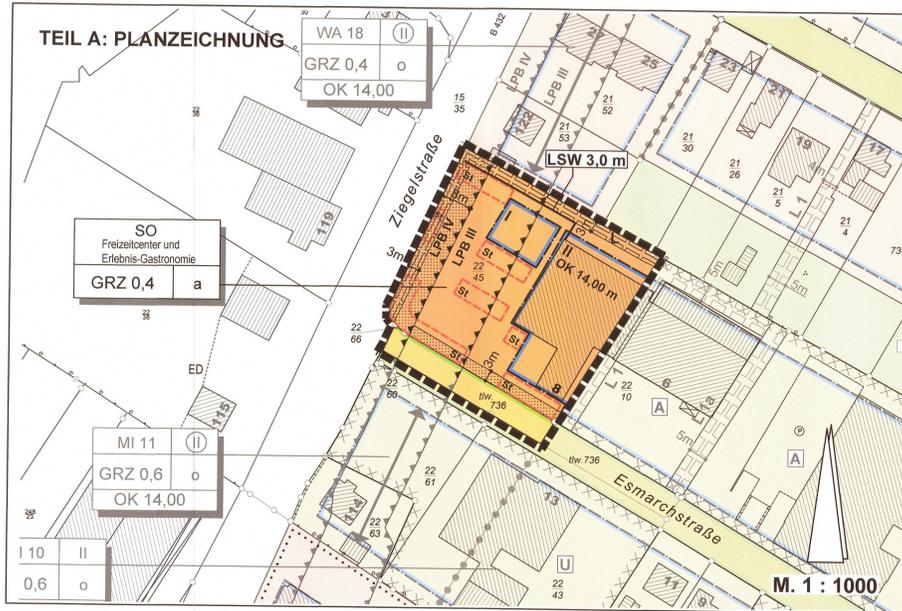


SATZUNG DER STADT BAD SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 76, TEILBEREICH A, 1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG



TEIL B: TEXT

- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)**
- 1.1 Im SO "Freizeitcenter- und Erlebnis-Gastronomie" sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:
- Wettbüro für Fußballwetten etc.,
 - Internetcafé,
 - Spielhalle mit max. 12 Spielautomaten und Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit
 - Räume für Spielgeräte ohne Gewinnmöglichkeiten (Flipper, Dart, Billard etc.),
 - Räume zum Anmieten für Familien-/Betriebsfeiern,
 - Catering-Dienst, Pizza-Service,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - den Betrieben zugehörige Büros,
 - sowie aus den Nutzungen abzuleitende Nebenanlagen, wie z.B. Stellplätze einschließlich Zufahrten, Werbeschilde, Flaggenmasten, Lärmschutzwand.
- Die maximal zulässige Netto-Gastraumfläche beträgt 500 m².
- 1.2 Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen wird die Straßenmitte der nächst liegenden 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.
- 1.3 Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, bis zu einer GRZ von 0,88 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 2 Zulässigkeit der Vorhaben (§ 12 Abs. 3 BauGB)**
- 2.1 Die Zulässigkeit der Vorhaben ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan.
- 3 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze**
- 3.1 In dem von Bebauung freizuhaltenen Bereich sind Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Lärmschutzmaßnahmen wie eine Lärm-Schallschutzwand, Einfriedungen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.
- 4 Flächen und Maßnahmen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
- 4.1 Im Sondergebiet (SO) ist pro angefangene 10 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Pflanzgröße Hochstamm, mindestens 3xv, STU 18-20 cm. Die Standorte sind innerhalb der Stellplatzanlagen frei wählbar. Sollten die Bäume in versiegelte Flächen integriert werden, ist pro Baum eine mindestens 5 m² große unversiegelte oder zumindest mit einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung versehene Fläche vorzusehen.
- Artenauswahl:
- | | |
|-----------------------|------------------------------|
| Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Pyramidenhainbuche | Carpinus betulus "Fastigata" |
- 4.2 Die unter Punkt 4.1 genannten Bäume sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Pflanzgröße Hochstamm, mindestens 3xv, STU 18-20 cm. Die Bäume sind in Baumstreifen oder unversiegelte Baumscheiben von mindestens 5 m² Größe oder zumindest mit einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung versehene Fläche zu pflanzen.
- 4.3 Die Lärmschutzwand ist mindestens auf der Seite, die dem Allgemeinen Wohngebiet zugewandt ist, mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Pro laufenden Meter Wand ist eine Pflanze aus der folgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
- | | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Efeu | Hedera helix |
| Gewöhnliche Waldrebe | Clematis vitalba |
| Wald-Geißblatt | Lonicera periclymenum |
| Echtes Geißblatt | Lonicera caprifolium |
| Anemonen-Waldrebe (in Sorten) | Clematis Montana |
| Wilder Wein | Parthenocissus spec. |
| Schling-Knöterich | Polygonum aubertii |
| vor allem Rambler-Rosen (in Sorten) | Rosa spec. |
| Echter Wein | Vitis spec. |
| Glyzinie | Wisteria spec. |
- 5 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 5.1 Den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:
- | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)] | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R w, res | |
|--------------------------------|--|---|-------------|
| | | Wohnräume | Bürräume 2) |
| III | 61 - 65 | 35 | 30 |
| IV | 66-70 | 40 | 35 |
| V | 71 - 75 | 45 | 40 |
- 1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- 5.2 Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
- 5.3 Im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
- 5.4 Schallgedämmte Lüftungen
Innerhalb der Lärmpegelbereiche III-V sind Fenster von besonders schützenswerten Räumen, die der maßgeblichen Geräuschquelle nicht vollständig abgewandt sind, mit schallgedämmten Lüftungssystemen zu versehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade auch im Lüftungszustand sicherstellen. Alternativ hierzu ist die Lüftung über die vollständig von der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Fassadenseite zu ermöglichen bzw. sind besonders schützenswerte Räume an diese Gebäudeseite zu orientieren.
- 5.5 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.01.2011
- 1 Dach- und Fassadengestaltung
- 1.1 Es sind ausschließlich matte Dacheindeckungen zulässig.
- 1.2 Dacheindeckungen auf geneigten Dächern > 20° sind nur in rötlichen, bräunlichen oder schwarzen Farbtönen zulässig.
- III HINWEISE**
- 1 Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Einhaltung der Bestimmungen der immissionsrechtlichen Vorschriften eine Lärmimmissionsprognose für die jeweils maßgeblichen Einwirkungsbereich zu erbringen.
- 2 Sollten bei Tiefbauarbeiten verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg umgehend zu informieren. Der Ausbau belasteter Böden ist durch ein fachlich geeignetes Büro zu begleiten und zu überwachen.
- 3 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12.01.2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- 4 Aus Gründen des Lärmschutzes ist eine Nutzung der südlichen Hälfte des Stellplatzbereiches im SO "Freizeitcenter und Erlebnis-Gastronomie" in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr unzulässig (siehe V+E-Plan).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.09.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der(n) Segeberger Zeitung / Lübecker Nachrichten am 09.03.2012 erfolgt. Die Bereitstellung im Internet und durch Aushang erfolgte vom 08.03.2012 bis 23.03.2012 ortsüblich.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.11.2013 durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtvertretung hat am 04.02.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76, 1. vorhabenbezogene Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76, 1. vorhabenbezogene Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.02.2014 bis 21.03.2014 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 13.02.2014 in der(n) Segeberger Zeitung / Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht. Die Bereitstellung im Internet und durch Aushang erfolgte vom 12.02.2014 bis 12.03.2014 ortsüblich.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.02.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung informiert.
- Bad Segeberg, den 2.3. JUNI 2014
- [Signature]*
Der Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 22.06.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Bad Segeberg, den 22.06.2014
- [Signature]*
Öffentl.-best. Vermessungsingenieur
8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.05.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 76, 1. vorhabenbezogene Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.05.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Bad Segeberg, den 2.3. JUNI 2014
- [Signature]*
Der Bürgermeister
10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 76, 1. vorhabenbezogene Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
- Bad Segeberg, den 2.3. JUNI 2014
- [Signature]*
Der Bürgermeister

Präambel
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. den §§ 12 und 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013, sowie nach § 84 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Januar 2011, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.05.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 76, Teilbereich A, 1. vorhabenbezogene Änderung, für das Gebiet nördlich der Esmarchstraße, östlich der Ziegelstraße, südlich angrenzend an die Bebauung Jürgensweg 17-27 und westlich angrenzend an die Bebauung Esmarchstraße 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 76, 1. vorhabenbezogene 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 2.6. JUNI 2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung 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 27. JUNI 2014 in Kraft getreten.

Bad Segeberg, den 3.0. JUNI 2014

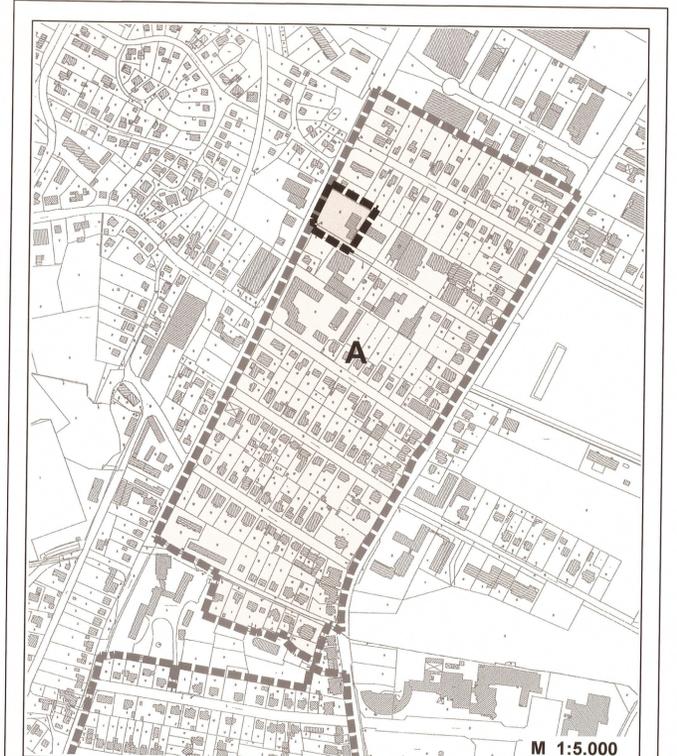
[Signature]
Der Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, geändert 30.07.2011 und die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.11.1990, geändert 11.06.2013

| Planzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlagen |
|--|--|--|
| 1. FESTSETZUNGEN | | |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung | | |
| SO | Sondergebiet "Freizeitcenter und Erlebnis-Gastronomie" | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO § 11 BauNVO |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung | | |
| GRZ 0,4 | Grundflächenzahl als Höchstmaß | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 19 BauNVO |
| OK | Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze über Bezugspunkt (siehe Teil B Text Ziffer 1.2) | § 20 Abs. 1 BauNVO § 18 BauNVO |
| 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | | |
| a | abweichende Bauweise Innerhalb der Baugrenzen darf bis auf Grundstücksgrenzen gebaut werden. | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO § 22 Abs. 4 BauNVO |
| — | Baugrenze | § 23 Abs. 3 BauNVO |
| 1.4 Verkehrsflächen | | |
| — | Straßenbegrenzungslinie | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| — | Straßenverkehrsflächen | |
| 1.5 Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes | | |
| LBP III | Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmimmissionen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 November 1989 mit Berichtigung 1 vom August 1992; hier: Lärmpegelbereich III | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
| LSW 3,0 m | Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 3,0 m | |
| 1.6 Sonstige Planzeichen | | |
| St | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| — | Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt, Breite 3,0 m | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| — | von Bebauung freizuhaltenen Fläche. Bauverbot in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe Teil B Text Ziffer 3.1) | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB |
| — | Bemaßung von Festsetzungen in Metern | |
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
| 2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER | | |
| — | Flurstücksnummern | |
| — | Flurstücksgrenzen (vorhanden) | |
| — | vorhandene Gebäude | |



SATZUNG DER STADT BAD SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 76, TEILBEREICH A, 1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG

für das Gebiet nördlich der Esmarchstraße, östlich der Ziegelstraße, südlich angrenzend an die Bebauung Jürgensweg 17-27 und westlich angrenzend an die Bebauung Esmarchstraße 6