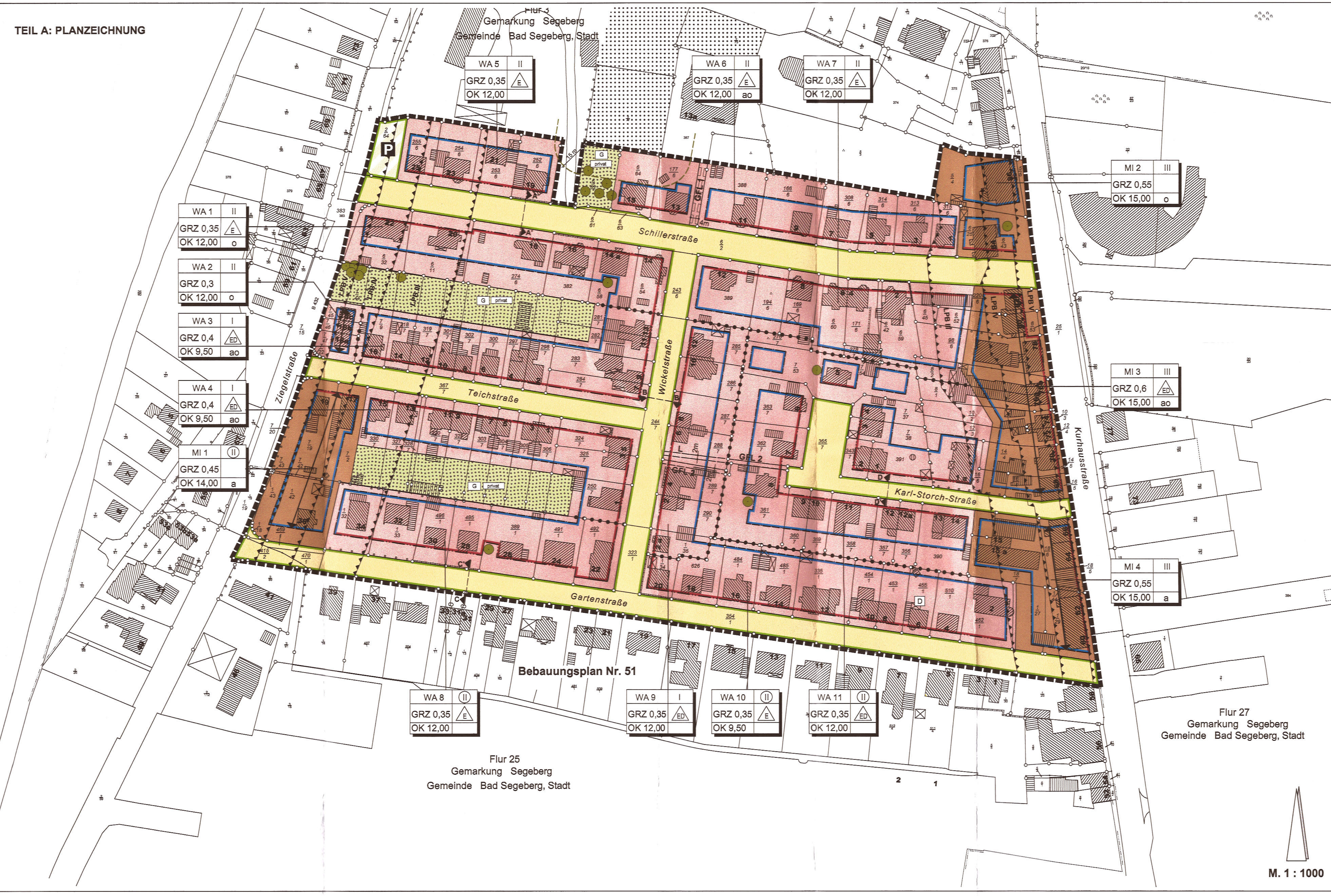


# SATZUNG DER STADT BAD SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 76, TEILBEREICH B



## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## TEIL B: TEXT

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)**
  - Im Plangebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Verpflegungsstätten unzulässig. Vergnügungsbetriebe in diesem Sinne sind Gewerbebetriebe, bei denen in unterschiedlicher Weise die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht. Hierzu zählen insbesondere Spielhallen, -kassinos und -banken, alle Arten von Discotheken und Nachtclubs, sonstige Spielhallen-Betriebe, einschließlich Bordells, den Zweck auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
  - Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen wird die Straßenmitte der nächst liegenden öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche definiert. Er ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der Straßenseite zugewandten Gebäußefront zu ermitteln. Bei unebenem Gelände ist jeweils an der höchstgelegenen Stelle des jeweiligen Grundstückes bzw. der Straße zu messen.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - In den WA-Gebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung dürfen die den öffentlichen Straßen zugewandten Fassaden des Hauptgebäudes eine maximale Länge von 20 m aufweisen. Bei Eckbebauungen darf eine straßenzugewandte Seite maximal 20 m, die andere maximal 12 m lang sein.
  - Gebäudehöhen dürfen auf einer Länge von insgesamt nicht mehr als einem Drittel der Gebäudelänge im bis zu 2,00 m von der Baulinie abweichen.
- Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze**
  - Entlang der öffentlichen Straßen Schiller-, Wickel-, Teich-, Kerl-Storch- und Gartenstraße sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO, oberirdische Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12, Abs. 6 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und vordere Baugrenze zulässig.
- 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 in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) soweit möglich zu versickern. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen aus freiliegenden Metallen, z.B. Kupfer und Zink. Für die Auswahl und die Dimensionierung des Versickerungsverfahrens sind grundsätzlich individuelle Baugrunduntersuchungen im Zuge der Standsicherheitsnachweise erforderlich. Bei der Verfahrenswahl ist die Versickerung über die belebte Bodenschicht in Form von Sickermulden / Flächen der Schichtverlebung vorzuziehen. Die Schichtversickerung von Oberflächenwasser von Stellplatzflächen ist nicht zulässig. Die Dimensionierung von Versickerungsanlagen hat sich an den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes A1V-DWA 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 Regenwasserumleitungsanlagen bleibt hiervon unberührt.
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) die Stellplätze auf den privaten Grundstücken nur in wasserundurchlässiger Ausführung (Plaster mit mindestens 20% Fuganteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schottertrassen) zulässig.
- Filchen und Maßnahmen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)**
  - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Teilbereich B sind folgende Anpflanzungen durchzuführen (Pflanzgebiete) und folgende Bäume auf Dauer zu erhalten (Erhaltungsgelände):
    - Entlang der Gartenstraße sind insgesamt 88 heimische Laubbäume dauerhaft zu erhalten und zwei heimische Laubbäume neu zu pflanzen. Baumart: Feldahorn (*Acer campestre*).
    - Entlang der Kerl-Storch-Straße sind insgesamt 9 heimische Laubbäume dauerhaft zu erhalten. Baumart: Ständchenweibchen (*Sorbus intermedia*).
    - Innerhalb der Grünfläche im Bereich des Wandhammers an der Kerl-Storch-Straße sind insgesamt 2 heimische Laubbäume dauerhaft zu erhalten. Baumart: Spitzahorn (*Acer platanoides*).
    - Entlang der Wickelstraße sind insgesamt 23 heimische Laubbäume dauerhaft zu erhalten. Baumart: Winterlinde (*Tilia cordata*).
    - Entlang der Teichstraße sind insgesamt 32 Laubbäume dauerhaft zu erhalten und ein Laubbaum neu zu pflanzen. Baumart: Zierkirsche (*Prunus serrulata*, Kanzen).
    - Entlang der Schillerstraße sind insgesamt 43 heimische Laubbäume dauerhaft zu erhalten. Baumart: Stieleiche (*Quercus robur*).
  - Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölzbestände und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.
    - 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 Baumstreifen oder unversiegelte Baumscheiben von mindestens 8 m<sup>2</sup> Größe oder zumindest mit einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung versehene Fläche zu pflanzen.
  - Mindestens eine der Rück- und Seitenwände von Carports und Garagen sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Pro laufender Meter Wand ist eine Pflanzfläche von der folgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
 

Hedera helix	Efeu
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Clematis montana	Anemone-Waldrebe (in Sorten)
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Rosa spec.	von allem Rambler-Rosen (in Sorten)
Vitis spec.	Echter Wein
  - In den Mischgebieten (MI) sind straßenzugewandte Fassaden mit geschlossenen, fensterlosen, ungegliederten Wandflächen ab einer Länge von 20 m je 10 m Wandlänge mit je drei Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Für Kletterpflanzen sind geeignete Klettergerüste oder -hilfen vorzusehen. Arten siehe Punkt 6.10.
- Filchen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:
 

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La		erforderliches bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R <sub>w,ext</sub>	
	[dB(A)]	[dB(A)]	Wohnräume	Büroräume 2)
III	61-65	35	30	30
IV	66-70	40	35	35
V	71-75	45	40	40

**VERFAHRENSVERMERKE**

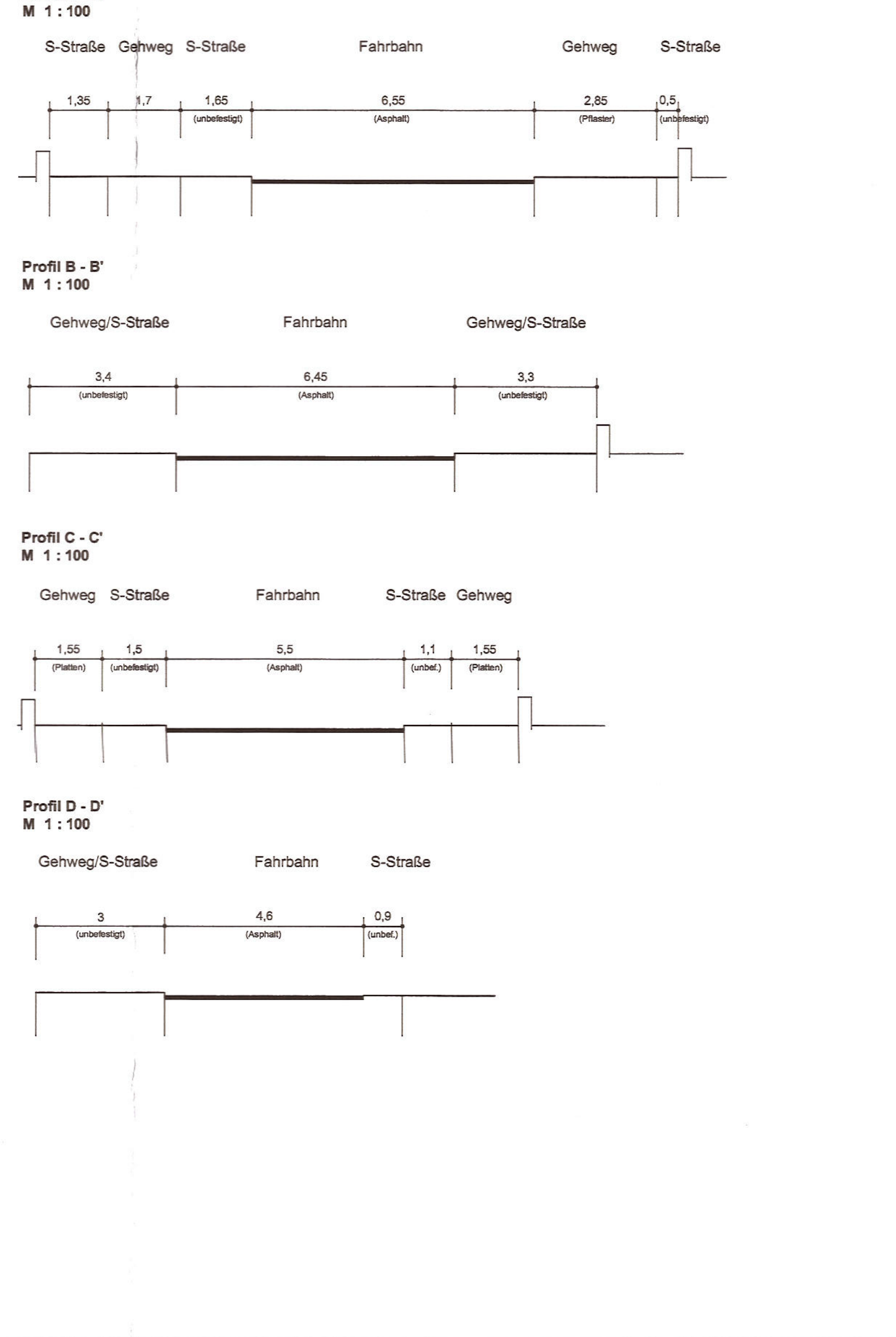
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 06.02.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung durch die Stadtvertretung vom 14.12.2010 folgend Satzungsänderung / Lübecker Nachrichten am 22.03.2007 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.02.2008 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.02.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 12.05.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76, Teilbereich B mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76, Teilbereich B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.05.2009 bis 06.07.2009 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Zielsetzung erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Bad Segeberg, den 15.12.2010. Der Bürgermeister.
- Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Bad Segeberg, den ... Das Katasteramt.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.09.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76, Teilbereich B, 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 folgender Zeiten (Mo., Di., Mi., 8.00-12.30 Uhr und 14.00-18.00 Uhr, Do., 13.00-18.00 Uhr und Fr., 8.00-12.30 Uhr) erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben 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. Bad Segeberg, den 15.12.2010. Der Bürgermeister.
- 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 B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.12.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Bad Segeberg, den 15.12.2010. Der Bürgermeister.
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 76, Teilbereich B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt und ist bekanntzumachen. Bad Segeberg, den 15.12.2010. Der Bürgermeister.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 76, Teilbereich B 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 7. Dez. 2010, ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung 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 Rechtsvorschriften des § 4 Abs. 5 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit ihm am 7. Dez. 2010 in Kraft getreten. Bad Segeberg, den 2. Dez. 2010. Der Bürgermeister.

## ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 und die Bauzeichnungsverordnung (BauZVO) vom 23.11.1990.

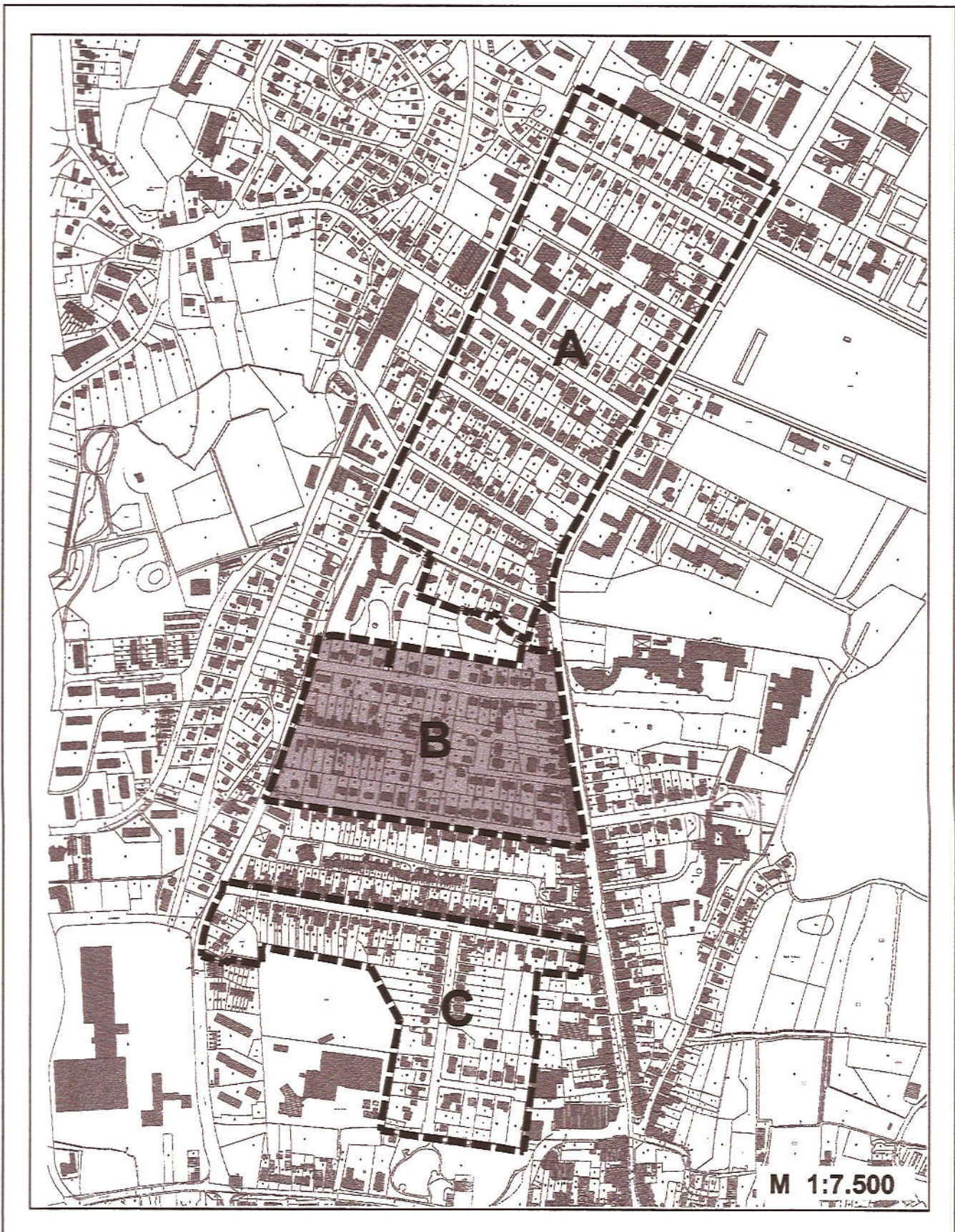
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>1. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 8 BauNVO
<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b>		
0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
II	Zahl Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben	
OK	Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze über Bezugspunkt	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO
<b>1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO
ao	abweichende offene Bauweise	
a	abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB
E	nur Einzelhäuser zulässig	
EA	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	
—	Baulinie	
—	Baugrenze	
<b>1.4 Verkehrsflächen</b>		
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
—	Straßenverkehrsflächen	
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	hier: öffentliche Parkflächen	
G	Private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
G	Zweckbestimmung: Zier- und Nutzgarten	
G	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>1.7 Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b>		
LBP III	Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmimmissionen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
<b>1.8 Sonstige Planzeichen</b>		
GFL 1	mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen; Breite: 4 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
GFL 2	mit Geh- und Radfahr-Recht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger; Breite: 2 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
L	mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger; Breite: 2 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
—	Agrenzungen unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
—	Firstrichung	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>		
D	Kulturdenkmal	§ 9 Abs. 6 BauGB
—	Grenze Waldschutzzstreifen, hier: 15 m Abstand vom Waldrand lt. Abtätigung mit der Forstbehörde Mitte vom 30.05.2009	§ 1 Abs. 2 DSchG
—		§ 24 LWaldG Schi.-H.
<b>3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>		
70	Flurstücksnummern	
—	Flurstücksgrenzen (vorhanden)	
—	Flurstücksgrenzen (entfällt)	
—	vorhandene Gebäude	
WA	Teilgebietsnummerierung	
—	Filchen für Wald	



## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen.
- Garagen sind in Material und Farbe der Hauptgebäude auszuführen.
- Dach- und Fassadengestaltung**
  - Es sind ausschließlich matte Dachdeckungen zulässig.
  - Dachdeckungen auf geneigten Dächern > 20° sind nur in rötlichen, bräunlichen oder schwarzen Farbönen zulässig.
  - Im WA 3, WA 4, WA 8, WA 9 und WA 10 sind bei Neubauten und Fassadensanierungen die Fassaden außerhalb der Öffnungen in rötlichen oder bräunlichen Ziegeln herzustellen.
  - Im WA 11 sind bei Neubauten und Fassadensanierungen die Fassaden außerhalb der Öffnungen in hellem Putz oder hellem geschliffenem Mauerwerk herzustellen. Es sind nur weiße und beige Farbtöne zulässig.
  - In den WA-Gebieten sind für die Hauptgebäude nur geneigte Satteldächer, Walmd- und Krüppelwalmdächer zwischen 25° und 50° zulässig.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
  - Gemäß § 24 LWaldG Schi.-H. ist die Errichtung von anzeigefreien und genehmigungsfreien Gebäuden innerhalb des Waldschutzzstreifens nicht zulässig.
- HNWISSE**
  - Wenn an einem Kulturdenkmal oder in der direkten Nachbarschaft bauliche Veränderungen werden sollen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.



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