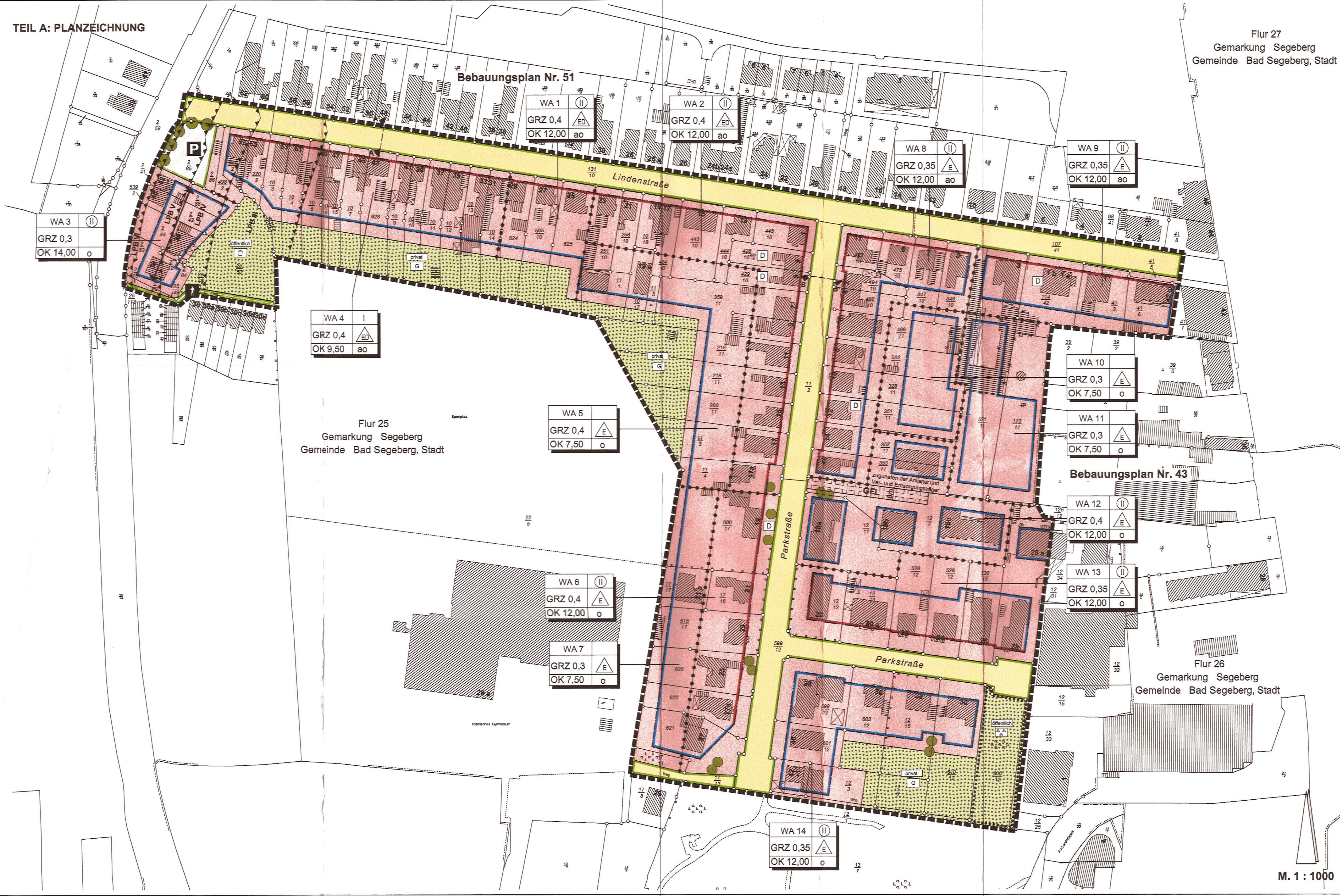


# SATZUNG DER STADT BAD SEGERBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 76, TEILBEREICH C



## 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 Vergnügungsstätten unzulässig. Vergnügungsstätten in diesem Sinne sind Gewerbebetriebe, bei denen in unterschiedlicher Weise die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht. Hierzu zählen insbesondere Spielhallen, -kasinotanks und -banken, alle Arten von Discotheken und Nachtclubs, sonstige Tanzlokale sowie Betriebe, einschließlich Bordellen, deren Zweck Dienstleistungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
    - Maß der baulichen Nutzung**  
 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiet 12, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 der BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 80% überschritten werden.  
 2.2 Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen wird die Straßennitte der nächst liegenden öffentlichen bzw. privaten 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 Grundstücks bzw. der Straße zu messen.
    - Bauweise, Baulinien**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 3.1 In den WA-Gebieten Nr. 1-4, 6-9 und 13+14 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.  
 3.2 In den WA-Gebieten Nr. 1, 2, 4, 6 und 9 dürfen die seitlichen Grenzabstände auf der im Bestand vorhandenen Grenzabstände reduziert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).  
 3.3 Gebäudehöhen dürfen auf einer Länge von insgesamt nicht mehr als einem Drittel der Gebäudebreite um bis zu 1,75 m von der Baulinie abweichen.
    - Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten**  
 4.1 Entlang der öffentlichen Straßen Linden- und Parkstraße sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen Straßengrenzlinie und vorderer Baugrenze/Baulinie nicht zulässig.  
 4.2 Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.
    - Geh-/Fahrradwege**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 5.1 Die im WA 12 eingetragene Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist als Privatstraße so anzulegen, dass eine gemeinsame Benutzbarkeit für Fußgänger und eingeschränkten Fahrverkehr ohne Höhenmäßige Trennung der Flächen für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist.
    - Erschließung Allgemeines Wohngebiet Nr. 10**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 6.1 Die Erschließung der Grundstücke ist über Einzel- und Mehrfach-Erschließungen von der Parkstraße zu gewährleisten.
    - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 7.1 Anfallendes, gering belastetes Oberflächenwasser auf den Grundstücken ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) soweit wie möglich zu versickern. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen aus feuerfesten Metallen, z.B. Kupfer und Zink.  
 Für die Auswahl und die Dimensionierung des Versickerungsverfahrens sind grundsätzlich individuelle Baugrunduntersuchungen im Zuge der Standortcharakterisierung erforderlich. Bei der Verfahrenswahl ist die Versickerung über die besetzte Bodenschicht in Form von Stokermulden/-flächen der Schadstoffversickerung vorzuziehen. Die Schadstoffversickerung 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 Regenwasserumlaufanlagen bleibt hiervon unberührt.  
 7.2 Im WA 11 + WA 12 sind Feuerwehrezufahrten/-wendezonen in Schotterrasen und/oder mit einem Pflaster mit mindestens 20% begrüntem Fugenpflaster zu befestigen.  
 7.3 Vor Beginn der Baumaßnahmen im Teilbereich C sind insgesamt 8 artspezifische Spaltenkästen für Fiedelohren vorzugsweise als Kur- oder Treppensperrkästen aufzuführen.  
 Innerhalb der Kompensationsfläche A1 ist langfristig ein naturnaher Wald zu entwickeln und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen siehe Fachbeitrag.  
 Straßennunabhängige Wege sind nur mit wassergebundener Oberflächenbefestigung zulässig.
    - Flächen und Maßnahmen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 8.1 Im Teilbereich C des B-Planes Nr. 76 sind folgende Anpflanzungen durchzuführen (Pflanzgebote) und folgende Bäume auf Dauer zu erhalten (Erhaltungsgebote):  
 8.1.1 In den Gebieten WA 11 + WA 12 sind pro angefangene 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
 Artenauswahl:  
 Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia  
 Faidhorn Acer campestre  
 Pyramidenhainbuche Carpinus betulus 'Fastigiata'  
 8.1.2 Entlang der Parkstraße sind 65 heimische Laubbäume dauerhaft zu erhalten und zwei heimische Laubbäume neu zu pflanzen.  
 Baumart: Faidhorn (Acer campestre)  
 8.1.3 Entlang der Lindenstraße sind insgesamt 31 heimische Laubbäume dauerhaft zu erhalten und vier heimische Laubbäume neu zu pflanzen.  
 Baumart: Winterlinde (Tilia cordata)  
 8.2 Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölzbestände und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.  
 8.3 Die unter den Punkten 8.1.1 bis 8.1.3 genannten Gehölzstrukturen sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Pflanzgröße Hochstamm, mindestens 3 x v, 18-20 cm. Die Bäume sind in Baumstreifen oder unversiegelte Baumscheiben von mindestens 8 m Größe oder zumindest mit einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung versetzte Flächen zu pflanzen.  
 Mindestens eine der Rück- und Seitenwände von Carports und Garagen sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Pro laufendem Meter Wand ist eine Pflanzfläche aus der folgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:  
 Hedera helix Efeu  
 Clematis vitifolia Gewöhnliche Waldrebe  
 Lonitza periclymenum Wald-Gebäck  
 Lonitza caprifolium Echtes Gelbblatt  
 Clematis montana Anemonen-Waldrebe (in Sorten)  
 Parthenocissus spec. Wilder Wein  
 Polygonum Aubertii Schling-Knöterich  
 Rosa spec. vor allem Rambler-Rosen (in Sorten)  
 Vitis spec. Echter Wein  
 Wisteria spec. Gyzinta
    - Die Vorgärten in WA 12 sind zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen außerhalb der Zufahrt/Zufahrten mit max. 1,20 m hohen Laubgehölz-Hecken einzufrieden.  
 Stellplatzanlagen in WA 11 und WA 12 mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mindestens 1,20 m hohen Laubgehölz-Hecken einzufrieden.
  - Flächen und Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 9.1 Den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:  

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bestmögliche Schallschutzwert in dB(A)	
		Wohnräume	Bürosräume (2)
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
	71-75	45	40

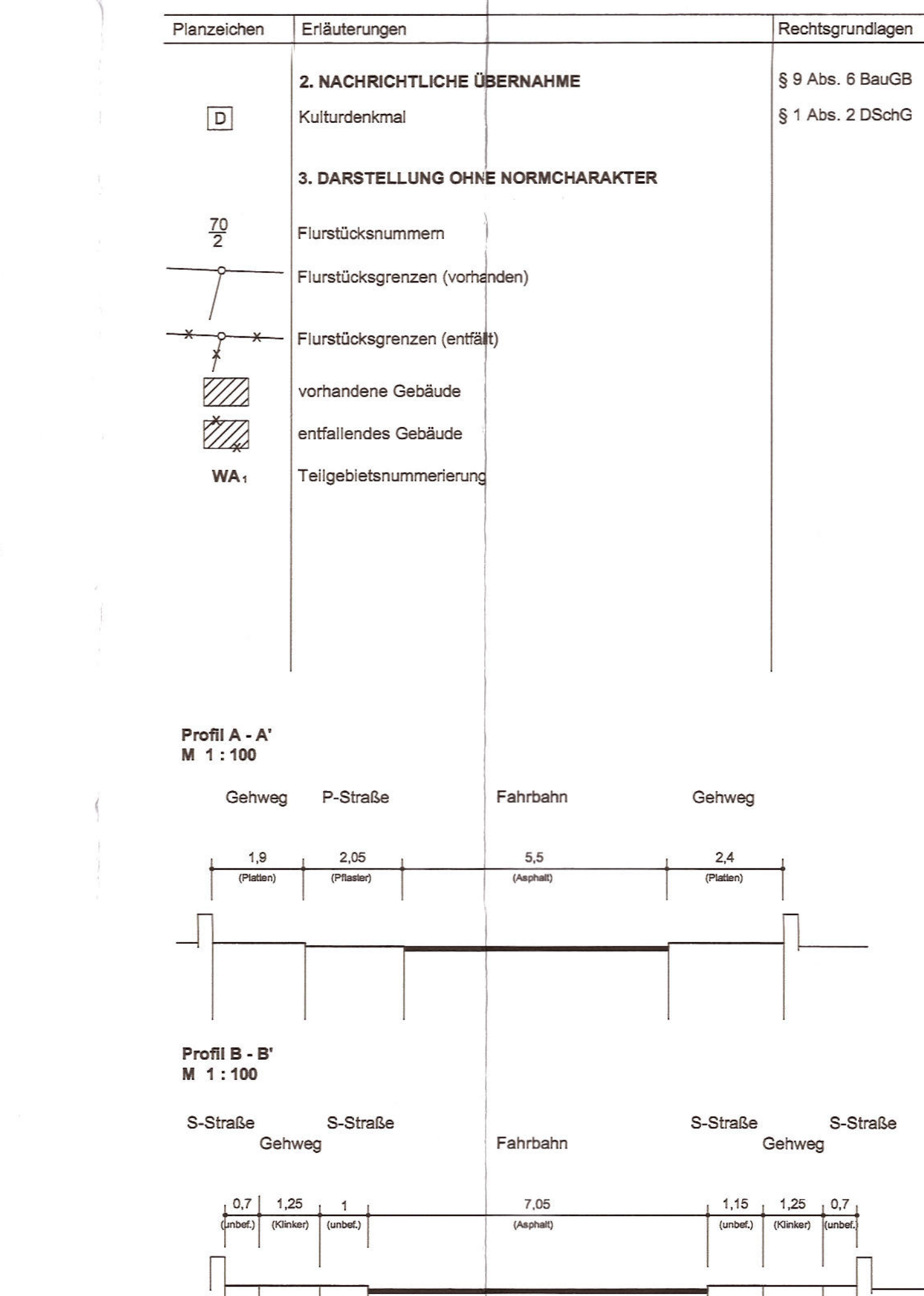
 1) realistische Schalldämmmaß des gewählten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftungssysteme)  
 2) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der erforderte Schalldämmwert nicht durch die Bauteile allein erreicht werden kann, sind geeignete Maßnahmen an den Bauteilen anzusetzen.  
 9.2 Die schallschützenden Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.  
 9.3 Im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
  - Schalldämmte Lüftungen**  
 9.4 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III-V sind Fenster von besonders schallschützenden Räumen, die der maßgeblichen Geräuschquelle nicht vollständig abgewandt sind, mit schalldämmten 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 schallschützende Räume an diese Gebäudeseite zu orientieren.  
 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere oder höhere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
  - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 § 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009, (GVBl. Schleswig-Holstein 2009 S.8 bis S.47, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2010 (GVBl. Schleswig-Holstein 2010 S.385 ff.))  
 1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen.  
 2 Grundstücksneinfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) 10 bis 12 sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nur bis maximal 1,2 Meter Höhe zulässig.  
 3 Garagen sind in Material und Farbe der Hauptgebäude auszuführen.
  - Dach- und Fassadengestaltung**  
 4.1 Es sind ausschließlich matte Dachdeckungen zulässig.  
 4.2 Dachdeckungen auf geneigten Dächern > 20° sind nur in rötlichen, bräunlichen oder schwarzen Farbtönen zulässig.  
 4.3 In den WA-Gebieten 10 bis 12 sind Ziegel- und Putzfassaden mit zurückhaltenden Farbtönen zulässig. In Staffelfassaden sind nur Putze mit zurückhaltenden hellen Farbtönen zulässig.  
 4.4 In den WA-Gebieten 1-4, 6, 8, 9, und 13+14 sind für die Hauptgebäude nur geneigte Satteldächer, Walmd- und Krüppelwalmdächer zwischen 30° und 60° zulässig.  
 4.5 In den WA-Gebieten 10-12 sind keine Krüppelwalmdächer zulässig.
- HINWEISE**  
 1 In der Lindenstraße und im Nordteil der Parkstraße bis zu den Hausnummern 16/17 sollte bei Neubauten das typische Gestaltungselement des Zwerchgiebels verwendet werden.  
 2 Wenn an einem Kulturdenkmal oder in der direkten Nachbarschaft bauliche Anlagen verändert werden sollen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.  
 3 Bei der Errichtung von Grundstückszufahrten müssen die im B-Plan festgesetzten Bäume erhalten bleiben.

## ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

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

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>1. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO und § 4 BauNVO
<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b>		
0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 (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	
<b>1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
o	abweichende offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
E	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	
LBP III	Baulinie	
LBP III	Baugrenze	
<b>1.5 Verkehrsflächen</b>		
---	Straßengrenzlinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
---	Straßenverkehrsflächen	
---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	hier: öffentliche Parkflächen	
F	hier: Fußweg	

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>1.5 Grünflächen</b>		
---	Private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
---	Zweckbestimmung: Ziel- und Nutzgärten	
---	Öffentliche Grünflächen	
---	Zweckbestimmung: Spielplatz	
---	Parkanlagen	
<b>1.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
---	Anpflanzungen von Bäumen (hier: Linden (Tilia cordata))	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
---	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
---	Umgrünung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gehäusen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB
<b>1.8 Bereiche für Vorkerkerungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b>		
---	Bereiche für Vorkerkerungen zum Schutz gegen schädliche Lärmimmissionen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LBP III	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 November 1989 mit Berichtigung 1 vom August 1992; hier: Lärmpegelbereich III	
<b>1.8 Sonstige Planzeichen</b>		
---	mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauNVO
---	Firstsicherung	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB



Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>		
---	Kulturdenkmal	§ 9 Abs. 6 BauGB § 1 Abs. 2 DSchG
<b>3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>		
---	Flurstücksnummer	
---	Flurstücksgrenzen (vorhanden)	
---	Flurstücksgrenzen (entfällt)	
---	vorhandene Gebäude	
---	entfallende Gebäude	
WA <sub>i</sub>	Teilgebietsnummerierung	

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 C, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 06.02.2007. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der(n) 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 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 Bebauungsplans Nr. 76, Teilbereich C mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76, Teilbereich C, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.06.2009 bis 06.07.2009 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 Anträge während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder mündlich geltend gemacht werden können, am 27.05.2009 öffentlich bekanntgemacht.  
 Bad Segeberg, den 15.12.2010
- Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
 ...  
 Der Vermessungsingenieur  
 ...
- 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 Bebauungsplans Nr. 76, Teilbereich C, 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., 15.00-18.00 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 konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder mündlich geltend gemacht werden können, durch Bereitstellung im Internet und durch Aushang vom 28.09.2010 bis zum 14.10.2010 zeitlich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 28.09.2010 in der Segeberger Zeitung und in der Lübecker Nachrichten hingewiesen.  
 Bad Segeberg, den 15.12.2010
- 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 C, 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
- Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 76, Teilbereich C, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeschrieben und ist bekanntzumachen.  
 Bad Segeberg, den 15.12.2010
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 76, Teilbereich C 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 17. Dez. 2010, öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertagung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschuldigungsansprüche geltend zu machen und das Entschuldigungsverfahren (§ 44 BauGB), hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem ...  
 Bad Segeberg, den 2. O. Dez. 2010



## SATZUNG DER STADT BAD SEGERBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 76, TEILBEREICH C