Bebauungsplan Nr. 77 "Neugestaltung Bahnhofsumfeld" der Stadt Bad Segeberg

Teil A – Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990

M.1:1000

Schnitt A – A
Bereich der Abbiegespur auf der B 206

Gehweg	Radweg	Fahrbahn	Fahrbahn	Sperrfläche	Fahrbahn	Fahrbahn	Abbiegespur	Geh– Radweg
2,00	1,75	3,25	3,25	0,00 - 3,00	3,25	3,25	0,00 - 3,25	3,00

19,75 - 26,00

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen — Rechtsgrundlagen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr.1 BauGB

- GE — Gewerbegebiete — § 8 BauNVO
- SO — Sonstige Sondergebiete, Bahnhof und Dienstleistungszentrum — § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

- GRZ — Grundflächenzahl
- GR — Grundfläche
- GH — max. Gebäudehöhe über NN
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen — § 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P+R Park– und Rideverkehr
- P Parken
- F Fußgängerbereich
- Fahrradständer
- Bereich ohne Ein– und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität — § 9 (1) Nr.12,14 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 (1) Nr.20,25 BauGB

- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB
- 5,00 — Maßangabe in Meter
- L F E — Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 (1) Nr.21 BauGB
- Begrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 (1) Nr.10 BauGB
- **Nachrichtliche Übernahmen** — § 9 (6) BauGB
- Einfache Kulturdenkmale — § 1 (2) DSchG
- D — Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (DB) gem. §§ 5 und 6 DSchG in das Denkmalbuch in Kiel eingetragen und denkmalgeschützt. Genießt Umgebungsschutz
- OD KM 28.399 — Ortsdurchfahrtsgrenze — § 5 (4) FSTRG
- Bahnanlagen

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorh. Flurstücksgrenze
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- 51/3 — vorh. Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- künftig entfallendes Gebäude
- Sichtdreieck
- vorh. Zaun
- 49,80 — vorh. NN – Höhe
- A A — Lage der Straßenquerschnitte

Teil B – Text

1. Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Im Sondergebiet Bahnhof und Dienstleistungszentrum sind folgende Betriebsarten und deren Nutzungen zulässig:

a.) Reisebüro mit Fahrkartenverkauf
b.) Autovermietung
c.) Backshop mit Fingerfoodangebot
d.) Shop mit Kaffee und Genußmittel
e.) Schank– und Speisewirtschaften (Bistro)
f.) Shop mit Blumen, Obst und Gemüse
g.) Kiosk mit Zeitschriften und Tabakwaren
h.) Fahrkartenschalter, Wartebereich/Öffentliche Toiletten
i.) Unterhaltungscenter (Spielothek mit Internet– und Billardcafe)
j.) Arztpraxen
k.) Apotheke
l.) Medizinisches Zentrum mit erweitertem Ärztehauscharakter (Krankengymnastik, Rückenschule)
m.) Diensleistungseinrichtungen (Massagepraxen, Friseursalons etc.)
n.) Verwaltungseinrichtungen (Versicherungen etc.)

Für alle übrigen Einzelhandelsbetriebe ist eine maximale Verkaufsfläche von 150 qm zulässig.

2. Ausschluss gemäß § 1 (5) BauNVO

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Warensortimenten nicht zulässig.
Als innenstadtrelevante Sortimente gelten:
– Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe und sonstige Bekleidung,
– Schuhe,
– Lederwaren,
– Sportartikel,
– Bücher,
– Schreibwaren,
– Spielwaren,
– Musikintrumente,
– Hausrat, Glas–Porzellan–Keramik, Geschenkartikel,
– Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Tonträger)
– Foto, Film,
– Optik,
– Uhren und Schmuck,
– Parfümeriewaren,
– Feinkost,
– Handarbeiten, Stoffe, Strickwaren.

3. Ausschluss gemäß § 1 (6) BauNVO

Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 (3) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts– und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen § 1 (6) Nr.2 BauNVO

Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 (3) Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind allgemein zulässig.

5. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, das Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

6. Sichtdreiecke gemäß § 9 (1) Nr.10 BauGB

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung oder Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

7. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr.11 BauGB

Zur Fußgängerbrücke an der westlichen Plangebietsgrenze ist ein Treppenaufgang vom Gewerbegebiet aus zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Dachflächenwasser ist innerhalb des Planungsbebietes in geeigneter Weise zu versickern. Das Einleiten in gedichtete Kleingewässer bzw. Regenwassernutzungsanlagen bleibt hiervon unberührt und ist zulässig.

9. Anpflanz– und Erhaltungsgebote gemäß § 9 (1) Nr.25a + 25b BauGB

a) Innerhalb von Stellplatzanlagen ist ab 5 Stellplätzen je angefangene 10 Stellplätze ein kleinkroniger bis mittelgroßer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist durch offene und begrünte Baumscheiben bzw. alternativ durch baulich–konstruktive Maßnahmen ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 6cbm zu sichern. Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen gegenüber Anfahrtschäden zu sichern. Die Mindestqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mDb, ew, 14–16

b) Für die innerhalb der Gewerbeflächen in Teil A festgesetzten Baumpflanzungen sind Winterlinden (Tilia cordata) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Sorten ist zulässig. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen gegenüber Anfahrschäden zu sichern. Je Baum ist durch offene und begrünte Baumscheiben bzw. alternativ durch baulich–konstruktive Maßnahmen ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 6 cbm zu sichern. Die Mindestqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mDb, ew, 14–16. Der Standort der Baumpflanzung kann von dem festgesetzten Pflanzstandort unter Beibehaltung des Charakters einer Baumreihe um bis zu maximal 5,0 m abweichen.

c) Innerhalb des Park + Ride– Parkplatzes ist je angefangene 10 Parkplätze ein mittelgroßer oder großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume auf dem Park + Ride– Parkplatz können als Baumpflanzung angerechnet werden. Je Baum ist durch offene und begrünte Baumscheiben bzw. alternativ durch baulich–konstruktive Maßnahmen ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 6 cbm zu sichern. Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen gegenüber Anfahrschäden zu sichern. Die Mindestqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mDb, ew, 14–16.

Satzung

Satzung der Stadt Bad Segeberg über den Bebauungsplan Nr.77 "Umgestaltung Bahnhofsumfeld" für das Gebiet:
Nördlich der Bahnstrecke Bad Oldesloe–Neumünster, östlich der Fußgängerbrücke über die B 206, südlich der Dahlmannschule, einschließlich der B 206 bis zum Knotenpunkt Burgfeld–/Bahnhofstraße und östlich der Burgfeldstraße zwischen Bahnhofstraße (B 206) und Rosenstraße bis zum ehemaligen Bahnhof.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 77 "Neugestaltung Bahnhofsumfeld", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 03.02.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und der Segeberger Zeitung am 20.02.2004 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) Satz 1 BauGB wurde am 08.04.2004 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtvertretung hat am 04.05.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.05.2004 bis zum 21.06.2004 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.05.2004 in der Segeberger Zeitung und am 11.05.2004 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

....., den

Siegel — Bürgermeister

6. Der katastermässige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

....., den

öffentl. best. Vermessungsingenieur

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.08.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 31.08.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

....., den

Siegel — Bürgermeister

9. Der Landrat des Kreises Segeberg hat mit Bescheid ..... vom ..... Az.: ..... diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), – mit Nebebestimmungen und Hinweisen –genehmigt.

....., den

Siegel — Bürgermeister

10. Die Stadtvertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsändernden Beschluß vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Segeberg hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom ..... Az.: ..... bestätigt.

....., den

Siegel — Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

....., den

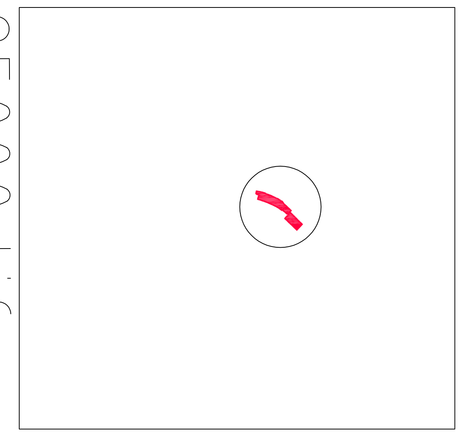
Siegel — Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung der Verfahrens– und Formvorschriften und von 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 ..... in Kraft getreten.

....., den

Siegel — Bürgermeister

Übersichtskarte — M.1:25000



Stadt Bad Segeberg
Kreis Segeberg
Bebauungsplan Nr. 77
Neugestaltung Bahnhofsumfeld

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)	§4(1)	§3(2)	§3(3)	§10(1)	§10(2)	§10(3)
●	●	●	⊗	●	○	○

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Stand: 31.08.2004 PB./L.

GOSCH – SCHREYER – PARTNER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH