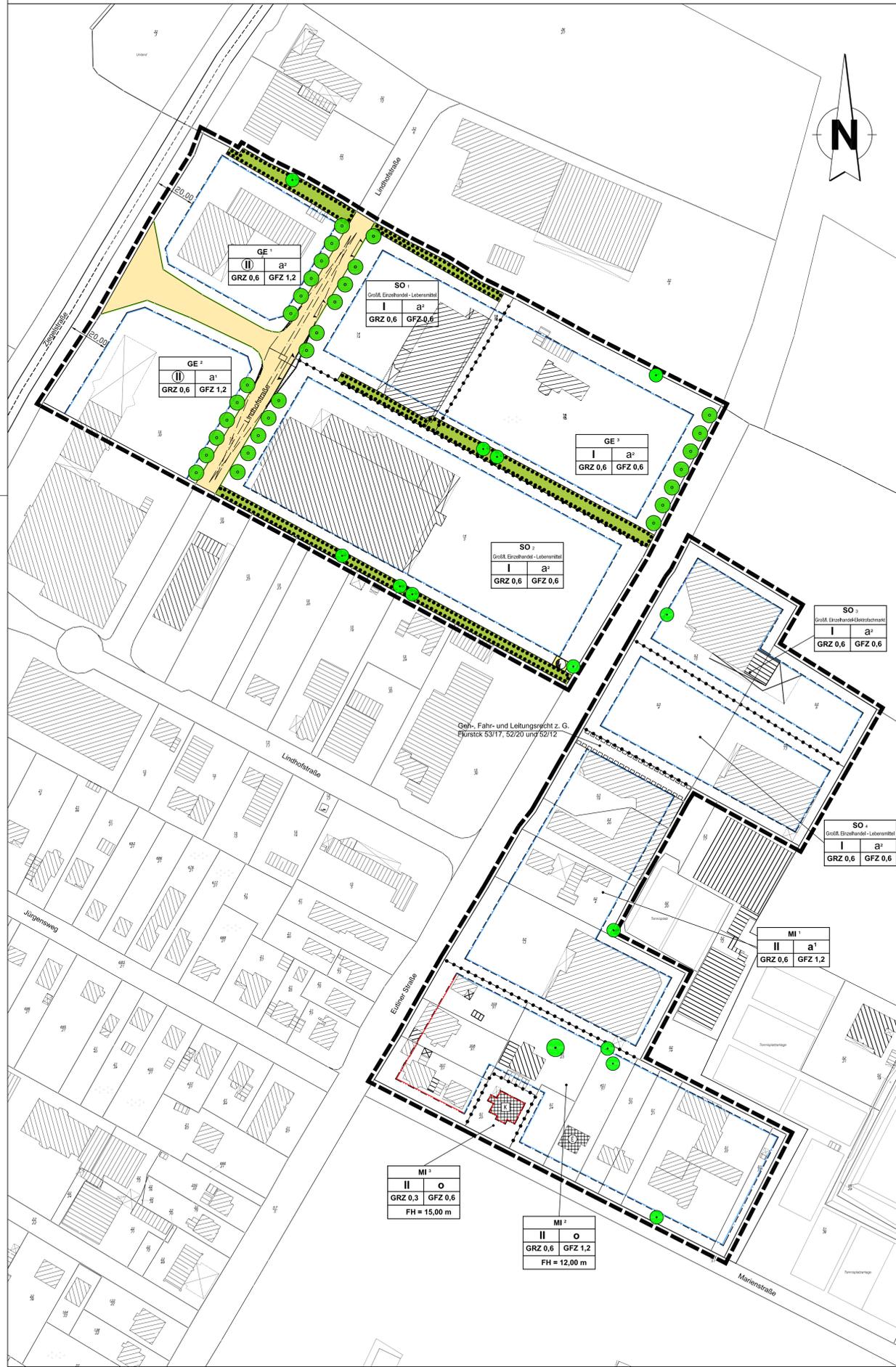


# PLANZEICHNUNG - TEIL A - M. 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1993



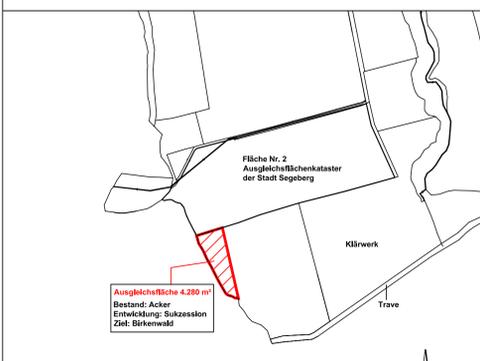
Flur 3  
Gemarkung Klein Niendorf

## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 - PlanzV 90 -

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
<b>I. Festsetzungen:</b>		
-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
MI 1	Mischgebiet	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
GE 1	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
SO 1	Sonstige Sondergebiete, hier: Großflächiger Einzelhandel	§ 11 BauNVO
SO 1 Groß. Einzelhandel	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Geschossflächenzahl, als Höchstmaß Grundflächenzahl, als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse, zwingend FH= 12,00 m Höhe baulicher Anlagen, hier: Firsthöhe als Höchstmaß	§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
0 a'	Offene Bauweise Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
---	Baulinie	
---	Baugrenze	
---	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6, BauGB
---	Straßenverkehrsfläche	
---	Straßenbegrenzungslinie	
---	Einfahrtbereich	
---	Versorgungsflächen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Verackung von Niederschlagswasser sowie Ablagerungen	§ 5 Abs.2 Nr.11 und Abs.4 § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
---	Zweckbestimmung:	
---	Elektrizität	
---	<b>Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4 § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
---	Bäume anzupflanzen	
---	Bäume zu erhalten	
---	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB
---	<b>Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz</b>	§ 172 Abs. 1 BauGB
---	zu erhaltende Gebäude	§ 39 Abs. 5 BauGB
---	einfaches Kulturdenkmal	§ 1 Abs. 2 DSchG
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
---	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebietern, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
---	Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)	§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs.6 BauGB
---	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen</b>	
---	Anbauverbote an Klassifizierten Straßen ausserhalb der Ortsdurchfahrtsachsen an Bundesstraßen (B) = 20 m Anbauverbot	§ 1 Abs. 1 Ziff. 1 Fstr'G
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>		
---	Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal	
---	Grundfläche einer vorhandenen baulichen Anlage mit Hausnummer	
---	Katasteramtliche Flurstücksnnummer	

## AUSGLEICHSFLÄCHE MASSSTAB 1: 5000



## TEXT - TEIL B

- Sondergebiete gem. § 11 BauNVO**  
Im **Sondergebiet SO 1 - Großflächiger Einzelhandel „Lebensmittel“** sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200,00 qm und einem Randsortiment zentrenrelevanter Branchen von maximal 10 % zulässig.  
Im **Sondergebiet SO 2 - Großflächiger Einzelhandel „Lebensmittel“** sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 2.900,00 qm und einem Randsortiment zentrenrelevanter Branchen von maximal 10 % zulässig.  
Im **Sondergebiet SO 3 - Großflächiger Einzelhandel „Elektrofachmarkt“** sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000,00 qm zulässig. Als Kernsortimente werden „Unterhaltungselektronik, Foto/Film“ ausgewiesen.  
Im **Sondergebiet SO 4 - Großflächiger Einzelhandel „Lebensmittel“** sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000,00 qm und einem Randsortiment zentrenrelevanter Branchen von maximal 10 % zulässig.  
Das Randsortiment in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 4, einschließlich Aktionsflächen, dient der inhaltlichen Ergänzung des Kernsortiments - hier „Waren des täglichen Bedarfs“ - und umfasst die Warengruppen:  
- Bekleidung  
- Schuhe  
- Lederwaren  
- Sportartikel  
- Bücher  
- Schreibwaren  
- Spielwaren  
- Musikinstrumente  
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik  
- Geschenkartikel  
- Foto, Film  
- Optik  
- Uhren und Schmuck  
- Parfümeriewaren  
- Strickwaren  
- Feinkost  
- Handarbeiten und Stoffe  
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD)
- Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO**  
In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 3 sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und eine Verkaufsfläche von 200,00 qm nicht überschreiten oder wenn es sich um einen Betrieb des Kfz-Handels handelt.
- Nebenanlagen (§§ 14 u. 23 Abs. 5 BauNVO)**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um solche im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO oder um Werbeanlagen handelt.  
**Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)**  
Innerhalb des Gewerbegebietes 2 wird die abweichende Bauweise a' festgesetzt. In diesen Gebieten kann die Bebauung mit einem Grenzabstand unter 3 m und Gebäudelängen von mehr als 50,00 m erfolgen.  
In Gebieten, in denen die abweichende Bauweise a' festgesetzt ist, kann die Bebauung mit seitlichem Grenzabstand (offene Bauweise) mit Gebäudelängen von mehr als 50,00 m erfolgen.
- Nutzungsmaß/ Gebäudehöhen**  
Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe der Gebäude wird die Straßennitte der nächstgelegenen öffentlichen Straße definiert; er ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der der Straßennitte zugewandten Gebäudeseite zu ermitteln. Bei unebenem Gelände ist jeweils an der höchstgelegenen Stelle des jeweiligen Grundstückes bzw. der Straße zu messen.
- Gemäß § 19 Abs. 2 Satz 3 BauGB** sind in den Sonder- und Mischgebieten Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Anpflanzungen durchzuführen (Pflanzgebote):  
6.1.1 Entlang der Lindhofstraße sind an der Ostseite der Gewerbegebiete 1 und 2 sowie an der Westseite der Sondergebiete 1 und 2 in einem Abstand von 3 m bis zur Straßenbegrenzungslinie auf den Grundstücken in einem Abstand von 10 m heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der festgesetzte Abstand kann bis zu 5 m vergrößert werden, wenn die Lage von Grundstückszufahrten, der Beleuchtung oder von Ver- und Entsorgungsanlagen dieses zwingend erforderlich macht. Die Bäume sind in Baumstreifen oder unversegelte Baumstreifen von mind. 8 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen.  
Baumart : Pyramiden-Hainbuche Carpinus betulus fastiglata  
Pflanzabstand: 10 m, max. 15 m,  
Pflanzgröße HST, mindestens 3 x v, 14-16 cm  
6.1.2 Entlang der Eutiner Straße sind einseitig an der Ostseite des Gewerbegebietes 3 in einem Abstand von 3 m bis zur Straßenbegrenzungslinie auf den Grundstücken in einem Abstand von 10 m heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der festgesetzte Abstand kann bis zu 5 m vergrößert werden, wenn die Lage von Grundstückszufahrten, der Beleuchtung oder von Ver- und Entsorgungsanlagen dieses zwingend erforderlich macht. Die Bäume sind in Baumstreifen oder unversegelte Baumstreifen von mind. 8 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen.  
Baumart : Winterlinde Tilia cordata spec.  
Pflanzabstand: 15 m, max. 18 m,  
Pflanzgröße HST, mindestens 3 x v, 14-16 cm  
6.1.3 Pro angefangene 10 Parkplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Die Standorte sind innerhalb der Parkplatzanlagen frei wählbar. Sollten die Bäume in versiegelte Flächen integriert werden, ist pro Baum eine mindestens 8 m<sup>2</sup> große unversegelte oder zumindest mit einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung versehene Fläche vorzusehen.  
Artsauswahl: Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia  
Feldahorn Acer campestre  
Pyramidenhainbuche Carpinus betulus fastiglata  
Pflanzgrößen: Hochstamm, mind. Stammumfang 14-16 cm
- Erhaltungsmaßnahmen für Gehölze**  
6.2.1 Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölz- und Strauchbestände sind dauerhaft zu erhalten, bei Ausfall entsprechend zu ersetzen und nach den Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes zu pflegen.  
6.2.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Ausfall entsprechend zu ersetzen und nach den Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes zu pflegen.  
6.2.3 Die unter 6.2.1 und 6.2.2 angeführten Gehölzstrukturen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Alle Arbeiten sind nach DIN 18920 und RAS LG Abschnitt 4 durchzuführen.  
6.2.4 Bei den unter 6.2.1 und 6.2.2 angeführten Bäumen und Grünstrukturen sind bei einer Bebauung die Kronenabstände + 2,0 m von Versiegelung und Abgrabungen freizuhalten.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
Im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichbehindernde Nutzungen oder Bepflanzungen über 0,7 m Höhe unzulässig.
- 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 soweit wie möglich zu versickern. Die Nutzung von lediglich gering verschmutzten Oberflächenwasser, insbesondere von Dachflächen, durch Regenwassernutzungsanlagen bleibt hiervon unberührt.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 Abs. 4 LBO)**  
9.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen.  
9.2 Garagen und Carports im Bereich der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.  
9.3 Die Rück- und Seitenwände der Carportanlagen sind im Bereich der Mischgebiete 1 und 2 mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Pro laufenden Meter Wand ist eine Pflanze der folgenden Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:  
Wilder Wein Parthenocissus spec.  
Wilder Hopfen Humulus lupulus  
Geißblatt Lonicera spec.
- Fassaden mit geschlossenen, fensterlosen, ungeduldeten Wandflächen ab einer Länge von 30 m sind je 10 m Wandlänge mit je drei Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Für Kletterpflanzen sind geeignete Klettergerüste oder -hilfen vorzusehen. Arten siehe Punkt 9.3.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Parkplätze auf den privaten Grundstücken nur in wasserundurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, Stiegepflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen) zulässig.
- Einfriedlungen dürfen die Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.
- Der Anteil blankmetallischer Dachendeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Knieauskleidungen etc.) zu beschränken. Sie werden ausschließlich dort ermöglicht, wo ein Anschluss an den vorhandenen offenen Kanal möglich ist.
- Satzung der Stadt Bad Segeberg zur Regelung von Art, Größe und Anbringungsart von Werbeanlagen**  
Für Werbeanlagen im Plangebiet gilt die o.g. Ortsatzung.
- Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**  
Als Kompensationsfläche wird die Fläche 16/15, Flur 20, Gemarkung Segeberg südlich angrenzend an die Fläche Nr. 2 „Kilnwerk“ des Ausgleichsflächenkataloges der Stadt Bad Segeberg genutzt. Von der ca. 3,0 ha großen Fläche wird die 4.280,00 m<sup>2</sup> große Kompensationsfläche aus der ackerbaulichen Nutzung genommen und der Sukzession überlassen. Entwicklungsziel ist ein Birkenwald. Die Kompensationsmaßnahmen werden den im Geltungsbereich festgesetzten Baugebietsflächen des Gewerbegebietes 3 gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes zugeordnet.

# SATZUNG DER STADT BAD SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 78 FÜR DAS GEBIET

östlich der Eutiner Straße, nördlich der Marienstraße, südlich der Kleingartenanlage und westlich der Evangelischen Akademie und der Sportplätze (Teilbereich A) sowie für den Bereich zwischen Eutiner Straße und Ziegelstraße, südlich angrenzend an den Bebauungsplan Lindhofs-koppel, nördlich bis zur Stadtgrenze (Teilbereich B)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.06.2006, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 78, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

- Verfahrensmerkmale:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 04.05.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der(n) Segeberger Zeitung am 21.05.2004 / Lübecker Nachrichten am 20.05.2004 erfolgt.
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.10.2005 durchgeführt.
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind wurden Schreiben vom 21.11.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Die Stadtvertretung hat am 08.11.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.11.2005 bis einschließlich 02.01.2006 während folgender Zeiten Mo., Di., Mi, 08:00 - 12:30 und 14:30 - 16:00, Do, 13:30 - 18:00 und Fr, 8:00 - 12:30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.03.2006 in der Segeberger Zeitung / am 22.11.2005 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

Die Richtigkeit der Angaben in den Verfahrensmerkmalen 1 - 5 wird hiermit bescheinigt.

- STADT BAD SEGEBERG  
DER BÜRGERMEISTER
- \_\_\_\_\_ gez. Hampel  
(Hans-Joachim Hampel)
- Bad Segeberg, den ..12..Juli 2006
6. Der katstermäßige Bestand am 30.06.06 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- \_\_\_\_\_ gez. Krause  
öffentl. best. Verm.-Ing.
- Bad Segeberg, den ..11.07.2006
7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.03.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- STADT BAD SEGEBERG  
DER BÜRGERMEISTER
- \_\_\_\_\_ gez. Hampel  
(Hans-Joachim Hampel)
- Bad Segeberg, den ..12..Juli 2006
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr.5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.04.2006 bis einschließlich 21.04.2006 während folgender Zeiten Mo., Di., Mi, 08:00 - 12:30 und 14:00 - 16:00, Do, 13:30 - 18:00 und Fr, 8:00 - 12:30 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.03.2006 in der Segeberger Zeitung / am 28.03.2006 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

- STADT BAD SEGEBERG  
DER BÜRGERMEISTER
- \_\_\_\_\_ gez. Hampel  
(Hans-Joachim Hampel)
- Bad Segeberg, den ..12..Juli 2006
9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.05.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.06.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (erlassen) Beschluss begittigt.

- STADT BAD SEGEBERG  
DER BÜRGERMEISTER
- \_\_\_\_\_ gez. Hampel  
(Hans-Joachim Hampel)
- Bad Segeberg, den ..12..Juli 2006
10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

- STADT BAD SEGEBERG  
DER BÜRGERMEISTER
- \_\_\_\_\_ gez. Hampel  
(Hans-Joachim Hampel)
- Bad Segeberg, den ..13..Juli 2006
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sperrstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13. Juli 2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Möglichkeit, eine Verletzung von 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 Erfordernis dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsbehelfen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 14. Juli 2006 in Kraft getreten.

## ÜBERSICHTSPLAN MASSSTAB 1: 5000

