

# SATZUNG DER STADT BAD SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 78 "FACHMARKTZENTRUM EUTINER STRASSE", 2. ÄNDERUNG



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.08.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der(n) Segeberger Zeitung / Lübecker Nachrichten am 06.09.2013 erfolgt. Die Bereitstellung im Internet und durch Aushang erfolgte vom 05.09.2013 bis 05.10.2013 ortsüblich.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 09.10.2013 durchgeführt worden. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses/im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 gegeben.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.09.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 12.11.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78, 2. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.11.2013 bis 03.01.2014 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 22.11.2013 in der(n) Segeberger Zeitung / Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht. Die Bereitstellung im Internet und durch Aushang erfolgte vom 21.11.2013 bis 03.01.2014 ortsüblich.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung informiert.



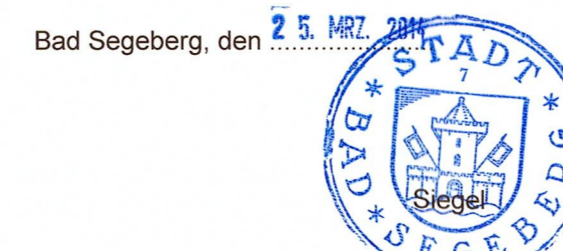
Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 17.03.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Die Überprüfung des örtlichen Gebäudefeststandes und der Topographie sind Gegenstand der Bescheinigung.  
Bad Segeberg, den 17.03.2014



Landesamt für Vermessung  
und Geoinformation Schleswig-Holstein  
Jörg Wohleber

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.03.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.



Der Bürgermeister

- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 78, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.



Der Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 78, 2. 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 01. APR. 2014, 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 01. APR. 2014 in Kraft getreten.



Der Bürgermeister

- Fassaden mit geschlossenen, fensterlosen, ungegliederten Wandflächen ab einer Länge von 30 m sind je 10 m Wandlänge mit je drei heimischen Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Für Kletterpflanzen sind geeignete Klettergerüste oder -hilfen vorzusehen.
- Einfriedigungen dürfen die Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.
- Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlauskleidungen etc.) zu beschränken.
- Im Plangebiet ist die Aufstellung eines Werbepylons bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig.

## HINWEISE

- Für Werbeanlagen im Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Bad Segeberg zur Regelung von Art, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen aus dem Jahr 2007.
- Gering belastetes Oberflächenwasser auf den Grundstücken sollte soweit wie möglich versickert werden. Die Nutzung von gering belastetem Oberflächenwasser, insbesondere von Dachflächen, durch Regenwassernutzungsanlagen bleiben hiervon unberührt.
- Wenn während der Erarbeiten 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. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013, sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schl.-H. in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.01.2011, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 11.03.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 78, 2. Änderung "Fachmarktzentrum Eutiner Straße", für das Gebiet südlich der Einzelhandelsansiedlung Eutiner Straße 26 (Flurstücke 53/15 und 53/6) und tlw. Flurstück 780, östlich der Eutiner Straße, nördlich der Flurstücke 52/19, 53/17 und tlw. 781, sowie westlich des Flurstückes 781 (Gemarkung Klein Niendorf/Flur 3), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 und die Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>1 FESTSETZUNGEN</b>		
<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>		
SO <sub>4</sub>	Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel "Lebensmittel" Hinweis: Die Ziffer 4 ist die Gebietsbezeichnung aus dem Bebauungsplan Nr. 78	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO § 11 BauNVO
<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 19 Abs. 1 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
<b>1.3 Baugrenzen</b>		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
<b>1.4 Erhaltungs- und Pflanzgebot für Bäume</b>		
	Pflanzgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>1.5 Sonstige Planzeichen</b>		
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihren Ein- und Ausfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>3 DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>		
53/4	Flurstücknummern	
	Flurstücksgrenzen (vorhanden)	
	vorhandene Gebäude	
	zukünftig entfallender Gebäude	

## TEIL B - TEXT

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- Im SO<sub>4</sub> Großflächiger Einzelhandel „Lebensmittel“ sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> zulässig.  
Folgende Sortimente sind mit maximalen Verkaufsflächen zulässig:  
- Lebensmittel und Reformwaren 1.145 m<sup>2</sup>  
- Drogerieartikel 80 m<sup>2</sup>  
- Zeitschriften und Schnittblumen 10 m<sup>2</sup>  
- sonstige aperiodische Randsortimente 165 m<sup>2</sup>  
Die sonstigen aperiodischen Randsortimente, einschließlich Aktionsflächen, dienen der inhaltlichen Ergänzung des Kernsortiments - hier „Waren des täglichen Bedarfs“ - und umfassen die Warengruppen  
- Bekleidung - Geschenkartikel  
- Schuhe - Foto, Film  
- Lederwaren - Optik  
- Sportartikel - Uhren und Schmuck  
- Bücher - Parfümeriewaren  
- Schreibwaren - Strickwaren  
- Spielwaren - Feinkost  
- Musikinstrumente - Handarbeiten und Stoffe  
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik - Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD)
- Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
- Im Sondergebiet SO<sub>4</sub> darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zu- und Ausfahrten sowie Fahrgassen und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Auf den Standorten der Pflanzgebote sind Laubbäume als Hochstämme in der Mindestqualität 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Baumarten: Baumhasel (Corylus colurna) oder Hainbuche (Carpinus betulus) oder Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) oder Feldahorn (Acer campestre).
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Der Rückbau von Gebäuden sowie das Fällen von Gehölzen hat im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. Februar außerhalb der Vogelbrut- und Aktivitätszeiten der Fledermäuse zu erfolgen. Bei einem Rückbau von Gebäuden außerhalb dieses Zeitraumes ist unmittelbar vor dem Eingriff eine Besatzkontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen, bei der ein aktueller Besatz ausgeschlossen werden muss.
- Lampen zur Beleuchtung der Verkehrsflächen sind mit LED-Beleuchtungskörpern mit 5000 Kelvin Lichttemperatur auszustatten. Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet sein, der Abstrahlwinkel darf maximal 45° betragen.

### II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H. vom 22.01.2009, geändert 17.01.2011)  
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen.



## SATZUNG DER STADT BAD SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 78, 2. ÄNDERUNG "FACHMARKTZENTRUM EUTINER STRASSE"

für das Gebiet südlich der Einzelhandelsansiedlung Eutiner Straße 26 (Flurstücke 53/15 und 53/6) und tlw. Flurstück 780, östlich der Eutiner Straße, nördlich der Flurstücke 52/19, 53/17 und tlw. 781, sowie westlich des Flurstückes 781 (Gemarkung Klein Niendorf/Flur 3)