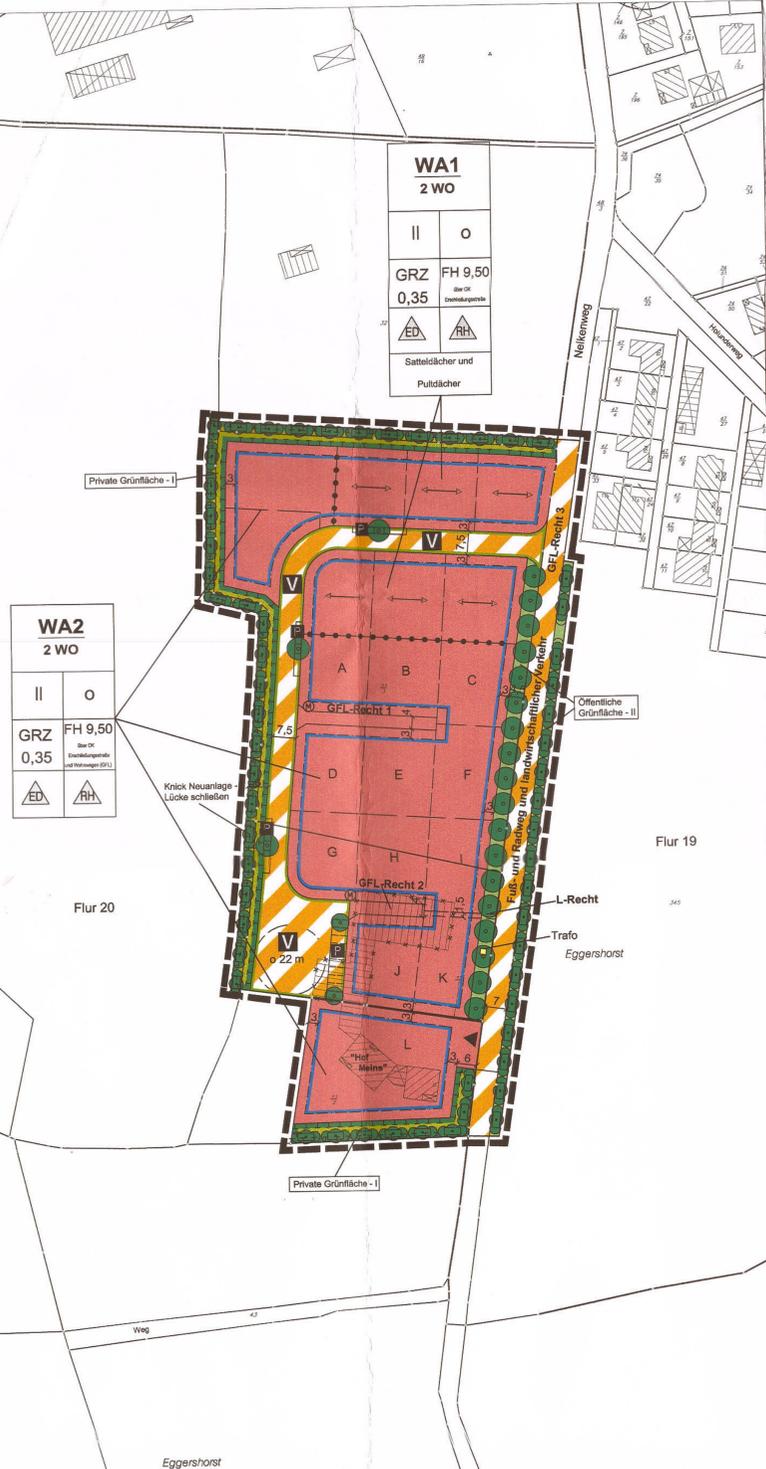


# PLANZEICHNUNG

## -TEIL A-

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

M. 1:1000



# TEXT - TEIL B

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90  
PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

- I) FESTSETZUNGEN:**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - WA1/2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
  - FH 9,50 max. zulässige Firsthöhe in m über OK Erschließungsstraße (§ 18 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Reihenhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - öffentlicher Fuß- und Radweg und landwirtschaftlicher Verkehr
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Zufahrt
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Flächen für Versorgungsanlagen Hier: Traflo (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- private Grünflächen I
  - öffentliche Grünflächen II
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und Abs. 6 BauGB)**
- Baum anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Hier: Knickschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Knick zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
  - Knick Neuanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- 8. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Stadt Bad Segeberg und folgender Zweckbestimmungen:
    - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Grundstücke A-F
    - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Grundstücke G-K
    - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes L "Hof Meins" und des landwirtschaftlichen Verkehrs
    - Leitungsrecht zugunsten der Schleswig-Holstein Netz AG/ Netzentner Segeberg
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Firstichtung
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- III. Darstellung ohne Normcharakter**
- vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksbezeichnung
  - vorhandene bauliche Anlagen
  - worgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Bemassung
  - Müllsammelplatz

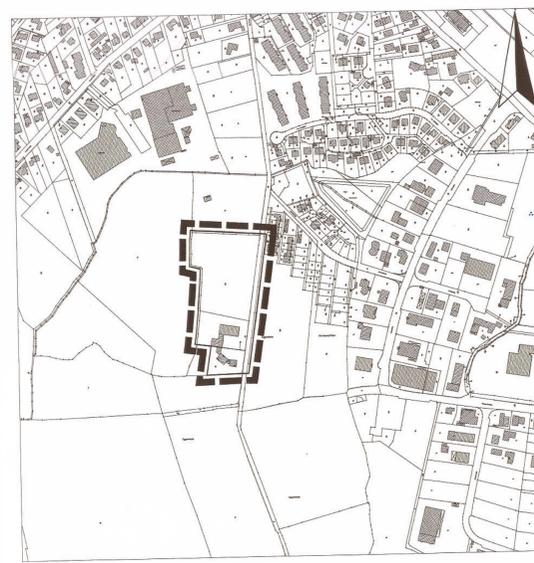
- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Abweichend von § 4, Abs. 2, Nr. 2 - 3, BauNVO, sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA), die dort allgemein zulässigen Nutzungen:
- Nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.
- 1.2 Abweichend von § 4, Abs. 3, Nr. 2, 3 und 5, BauNVO, sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA), die dort ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
- auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 2.0 Flächen an/in der Erschließungsstraße oder den GFL-Wohnwegen**
- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind im Abstand zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie oder den Wohnwegen (GFL) Nebenanlagen wie Carports und Garagen nicht zulässig.
- 2.2 In der öffentlichen Erschließungsstraße ist eine Löschwasserentnahmestelle vorzusehen.
- 3.0 Erhaltung von geschützten Biotopen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, BauGB, § 21 LNatSchG)**
- 3.1 Erhaltung von Knicks und Redder**  
Die im Plan gekennzeichneten Knicks und Redder sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Beim Knicken darf die Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse nicht beeinträchtigt werden, d.h. bei einfachen Knicks darf der Abstand zwischen Teilschnitten oder Überhängen 20 m nicht überschreiten und Redderknicks sind wechselseitig um 5 Jahre versetzt zu knicken.
- 3.2 Erhaltung von geschützten Biotopen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 3.3 Neuanlage von Knicks (Lückenschluss)**  
Am westlichen Rand des Plangebietes ist, wie im Plan dargestellt, ein Teilschnitt des Knicks zum Lückenschluss neu anzulegen (Pflanzqualität mind. leichte Sträucher, leichte Heister). Der Knickwall ist in einer Fußbreite von 3 m, einer Höhe von 1 m und einer 1 m breiten Ausmündung der Walkrone anzulegen. Der Walkron ist aus Rohboden auszubilden, Ummantelung mit rd. 0,2 m Oberboden. Die Knickwalle sind dreireihig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, (Pflanzqualität mind. Heister, leichte Sträucher), Pflanzabstand 1,5x1,5 m.
- Der Knick ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Beim Knicken darf die Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse nicht beeinträchtigt werden, d.h. bei einfachen Knicks darf der Abstand zwischen Teilschnitten oder Überhängen 20 m nicht überschreiten.
- Artenauswahl:
- |                |                    |              |                  |
|----------------|--------------------|--------------|------------------|
| Schlehe        | Prunus spinosa     | Holzappel    | Malus sylvestris |
| Haselnuss      | Corylus avellana   | Stieleiche   | Quercus robur    |
| Hundsrose      | Rosa canina        | Hainbuche    | Carpinus betulus |
| Hartriegel     | Cornus sanguinea   | Schneeball   | Viburnum opulus  |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaea  | Holunder     | Sambucus nigra   |
| Weißdorn       | Crataegus monogyna | Vogelkirsche | Prunus avium     |
| Feldahorn      | Acer campestre     |              |                  |
- 4.2 Baumpflanzungen an den Wohnwegen und auf der öffentlichen Grünfläche am Neikerweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11/25a BauGB)**
- Entlang der Wohnwege sind an den im Plan angegebenen Standorten Laubbäume (Pflanzqualität mind. HS, STU 18/20, 3xv) zu pflanzen. Für das Wohnquartier ist eine Baumart zu verwenden. Für die Baumpflanzungen sind mehrere Baumarten zulässig.
- Von den dargestellten Standorten kann zur Berücksichtigung von Grundstückszufahrten, Stellplätzen und Leitungstrassen abgesehen werden. Die festgesetzte Mindestanzahl ist einzuhalten.
- Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine mind. 4 m<sup>2</sup> große unversiegelte Pflanzfläche vorzusehen, bei einer Mindestbreite von 2 m. Die Pflanzflächen sind als Vegetationsfläche herzustellen oder mit Rindenmulch zu bedecken sowie gegen Befahren zu schützen.
- Folgende Baumarten werden vorgeschlagen:
- |          |                                                                |
|----------|----------------------------------------------------------------|
| Quartier | Arten (deutsch/botanisch)                                      |
| 1        | Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia                        |
| 2        | Gefüllblühende Vogelkirsche Prunus avium 'Plena'               |
| 3        | Chinesische Wildbirne Pyrus calleryana 'Chanticleer'           |
| 4        | Rotdorn Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'                   |
| 5        | Pflaumenblättriger Weißdorn Crataegus x prunifolia 'Splendens' |
- 5.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.1 Knickschutzstreifen auf Privatgrundstücken**  
In den privaten Grundstücken sind entlang der Grundstücksgrenze zum Knick Knickschutzstreifen mit einer Breite von 3 m anzulegen. Sie sind mit landschaftstypischen Strauchgehölzen zu bepflanzen oder in sonstiger Weise naturnah zu gestalten. Eine Anlage von Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO (u.a. Terrassen, Schuppen, Komposthaufen) ist nicht zulässig. Artenauswahl siehe 4.1
- 6.0 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S-H)**
- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für 1-geschossige Gebäude nur Dachneigungen zwischen 40° und 55° und für 2-geschossige Gebäude nur Dachneigungen zwischen 15° und 30° zulässig.
- 6.2 Dach- und Fassadengestaltung**  
- Es sind ausschließlich matte Dacheindeckungen zulässig.  
- Dacheindeckungen sind nur in rötlichen, bräunlichen oder schwarzen Farbtönen zulässig.  
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind bei Neubauten und Fassadensanierungen die Fassaden außerhalb der Öffnungen in rötlichen oder bräunlichen Ziegeln herzustellen.  
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind für die Hauptgebäude nur geneigte Satteldächer sowie Putzdächer zulässig.
- 6.3 Doppelhäuser**  
Bei der Gestaltung der Haushälften eines Doppelhauses gelten folgende Festsetzungen:  
- Die Traufe, Giebel und Gebäudesockel sind höhengleich auszuführen.  
- Dacheindeckung und Fassade ist im gleichen Material, in gleicher Oberfläche und Farbe auszuführen.  
- Fenster und Türen sind mit gleicher Oberkante, in gleichem Material und Farbe auszuführen.  
Die Festsetzungen gelten für die gesamte Bestandszeit eines Doppelhauses. Die verwendeten Fassaden-, Dach-, Fenster- und Türmaterialien und ihre Farbe sind im Bauantrag anzugeben.
- 7.0 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 7.1 Nachrichtliche Übernahme nach Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**  
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten gemäß § 15a LNatSchG geschützten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 01.02.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der(n) Segeberger Zeitung / Lübecker Nachrichten am 15.02.2011 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.09.2011 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.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtvertretung hat am 15.11.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79, 2. Änderung, mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.12.2011 bis 16.01.2012 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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, im Internet und durch Aushang vom 06.12.2011 bis 17.01.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Ein Hinweis auf diese Veröffentlichung wurde am 06.12.2011 in der(n) Segeberger Zeitung / Lübecker Nachrichten bekanntgemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 01.12.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung informiert.
- Bad Segeberg, den 1.0. JULI 2012
7. Der katastermäßige Bestand am 02.07.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Bad Segeberg, den 09.07.2012
8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.03.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 16.04.2012 bis 30.04.2012 während folgender Zeiten (Mo., Di., Mi., 8.00-12.30 Uhr und 14.00-16.00 Uhr, Do., 13.00-18.00 Uhr und Fr., 8.00-12.30 Uhr) erneut öffentlich ausgelegt. 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 04.04.2012 bis 30.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 04.04.2012 in der(n) Segeberger Zeitung / Lübecker Nachrichten hingewiesen.
10. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB am 04.+05.04.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung informiert.
- Bad Segeberg, den 1.0. JULI 2012

11. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.06.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
12. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 79, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.06.2012 als Sitzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Bad Segeberg, den 1.0. JULI 2012
13. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 79, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
- Bad Segeberg, den 1.0. JULI 2012
14. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 79, 2. Änderung durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am 1.7. JULI 2012 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und in der Mängel 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 1.7. JULI 2012 in Kraft getreten.
- Bad Segeberg, den 1.0. JULI 2012

# Satzung der Stadt Bad Segeberg Kreis Segeberg über die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 79 -Südliche Stadterweiterung Eggershorst-



Stand Mai 2012



Marie-Gosport-Str. 1  
23562 Lübeck  
Fon +49 451 317 004 80  
Fax +49 451 317 004 98  
Web www.bcs.de  
Mail lubeck@bcs.de