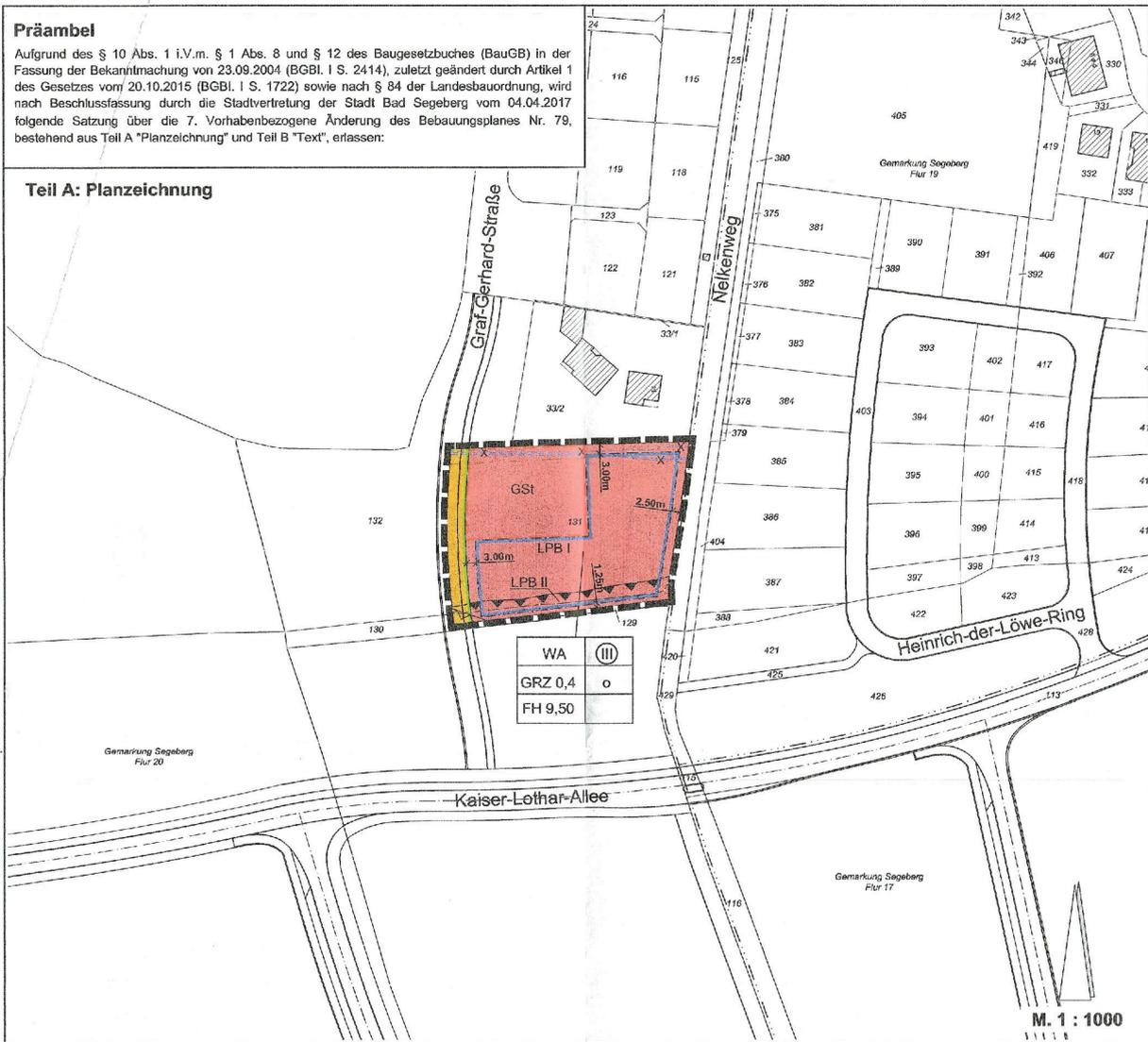


Bebauungsplan Nr. 79, 7. Vorhabenbezogene Änderung der Stadt Bad Segeberg

Präambel
 Aufgrund des § 10 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg vom 04.04.2017 folgende Satzung über die 7. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79, bestehend aus Teil A "Planzeichnung" und Teil B "Text", erlassen:

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 und die Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

Planzeichen	Erläuterungen	Planzeichen	Erläuterungen
1 Festsetzungen		Sonstige Planzeichen	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)		Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind hier: Sicherheitsbereich der 110kV-Leitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	
Grundflächenzahl		Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze	
Zahl der Vollgeschosse, zwingend		2 Darstellungen ohne Normcharakter	
max. Firsthöhe		Flurgrenze	
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)		Flurstücksnummer	
offene Bauweise		Flurstücksgrenze	
Baugrenze		bauliche Anlage	
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		Bemaßung in Meter	
Straßenverkehrsfläche		vorhandene E-Leitungen	
Straßenbegrenzungslinie		Fernmeldekabel SH Netz AG, vorhanden / entfällt	
		Mittelspannungsteilung SH Netz AG, vorhanden / entfällt	

Teil B: Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Im Geltungsbereich der 7. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 treten alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 außer Kraft.

I. Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und §§ 16 bis 21a BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**
Als Bezugspunkt für maximal zulässige Firsthöhen und Höhen baulicher Anlagen wird die Straßenmitte der nächst liegenden öffentlichen Verkehrsfläche definiert. Er ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der Straßenseite zugewandten Gebäudefront zu ermitteln.
 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze mit und ohne Schutzdach sowie ihre Zufahrten bis zu einer maximalen GRZ von 0,7 zulässig.
- Garagen, Carports, Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze mit und ohne Schutzdach sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche (Gemeinschaftsstellplätze) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind abweichend von Satz 1 ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Zum Schutz der Fledermäuse sind folgende Maßnahmen durchzuführen bzw. Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:
 - Es sind keine nächtlichen Bautätigkeiten in der Phase der Abwanderung und Erkundung/Einwanderung der Fledermäuse zulässig.
 - Im Außenbereich sind fledermaus- und insektenfreundliche LED-Leuchten zu verwenden (nach unten gerichtetes Licht, das nur die zu beleuchtenden Bereiche erfasst; Licht-Farbttemperatur unter 3.000 Kelvin).
 - Sollten Bäume mit einem Stammdurchmesser größer 30 cm gefällt werden, sind diese im Vorfeld auf Eignung für Fledermäuse zu überprüfen und endoskopisch zu untersuchen.
 - Nach der Bebauung des Gebietes ist ein Monitoring durchzuführen.
 - Oberirdische Stellplätze ohne Schutzdach sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen zu versehen.
- Lärmschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Lärmpegelbereiche lt. DIN 4109**
Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, gekennzeichnet durch die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109.
Den Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße zuzuordnen:

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. R _{w, res}
I, II	Die Schalldämmmaße für Außenbauteile in den Lärmpegelbereichen I und II werden bereits durch die Erfordernisse des Wärmeschutzes erreicht.

 Für Büroräume und Ähnliches gelten um 5 dB verminderten Werte.
Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_w(w+F) zur Grundfläche des Raumes S_G nach Tabelle 9 der DIN 4109, zu erhöhen oder zu mindern.
Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Technischen Bestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlass des Innenministers vom 15.11.1990, -IV850a-516.533.11-, Amtbl. Schl.-H. 1990, Nr. 48/49, S. 666) zu führen.

- Zulässigkeit der festgesetzten baulichen Nutzungen** (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO SH)
- Dachgestaltung**
Es sind ausschließlich matte Dacheindeckungen in rötlichen, bräunlichen oder schwarzen Farbtönen und Gründächer zulässig.
Schutzdächer von Stellplätzen sowie Garagendächer sind als Gründächer auszubilden.

- Freiflächen**
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen.
 - Stellplätze**
Oberirdische Stellplätze ohne Schutzdach sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 20 % Fuganteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen).
- Hinweise**
- Löschwasserversorgung**
Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des DVGW's sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 96 m³ für mindestens 2 Stunden.
 - Einsehbare DIN-Normen**
Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 11/1989 ist während der Öffnungszeiten in der Abteilung Bauen und Umwelt der Stadt Bad Segeberg einsehbar.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.04.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 20.05.2016 und den Lübecker Nachrichten am 19.05.2016. Die Bereitstellung im Internet erfolgte vom 19.05.2016 bis 20.06.2016 und durch Aushang vom 19.05.2016 bis 21.06.2016 ortsüblich.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.03.2016 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.03.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 13.12.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79, 7. Vorhabenbezogene Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79, 7. Vorhabenbezogene Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.01.2017 bis 24.02.2017 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 17.01.2017 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht. Die Bereitstellung im Internet erfolgte vom 17.01.2017 bis 24.02.2017 und durch Aushang vom 17.01.2017 bis 28.02.2017 ortsüblich.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Bad Segeberg, den 10.05.2017

Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 04.05.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bad Segeberg, den 09.05.2017

Öffentl. best. Verm.-Ing.

- Die Stadtvertretung hat die Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.04.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 79, 7. Vorhabenbezogene Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 04.04.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Bad Segeberg, den 10.05.2017

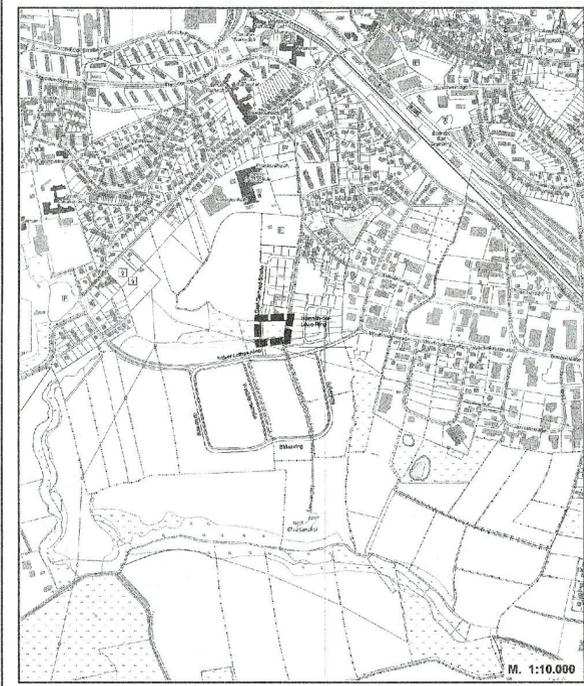
Der Bürgermeister

- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 79, 7. Vorhabenbezogene Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt und ist bekannt zu machen.
Bad Segeberg, den 10.05.2017

Der Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 79, 7. Vorhabenbezogene Änderung durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am 10.05.2017 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 10.05.2017 in Kraft getreten.
Bad Segeberg, den 13.05.2017

Der Bürgermeister



**Bebauungsplan Nr. 79,
7. Vorhabenbezogene Änderung
der Stadt Bad Segeberg**
für das Gebiet
südlich des "Hofes Meins", westlich des Nelkenweges, nördlich des
Regenwasserrückhaltebeckens und östlich der Graf-Gerhard-Straße

erstellt durch:	Stand:
STADT BAD SEGEBERG BAUEN UND UMWELT LÜBECKER STRASSE 9 23786 BAD SEGEBERG TEL: 04531 / 964 - 0 FAX: 04531 / 964 - 444	27.06.2016 Hf/Br 25.10.2016 Kr/Br 06.07.2016 Hf/Br 17.11.2016 Kr/Br 20.10.2016 Kr/Br 06.04.2017 Kr/FI