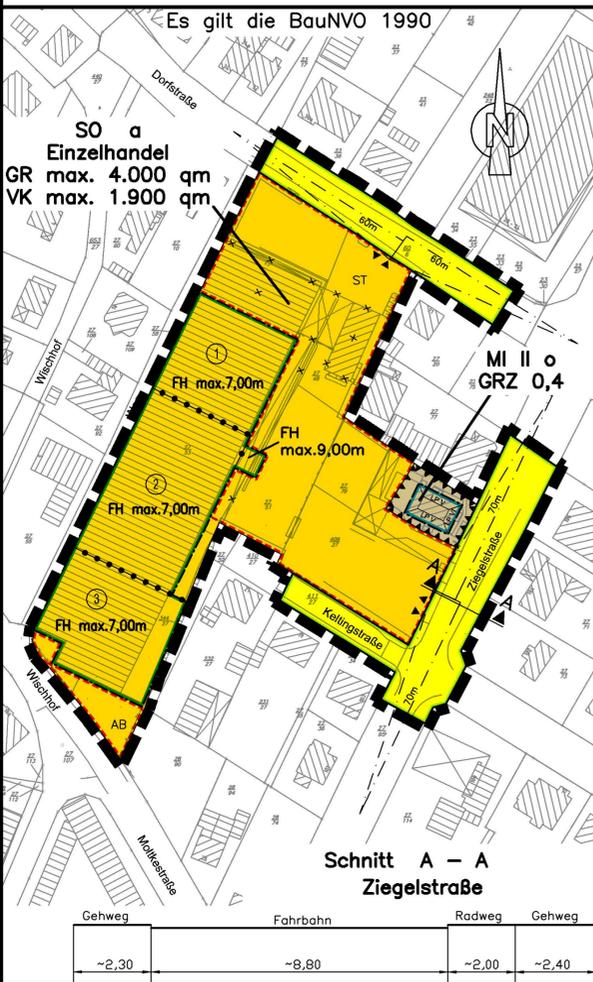


Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Bad Segeberg

Teil A – Planzeichnung M.1:1000



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
MI Mischgebiete	§ 6 BauNVO
SO Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Einzelhandel	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl	
GR Grundfläche	
VK Verkaufsfläche	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
FH Firsthöhe	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr.2 BauGB § 22 BauNVO § 23 BauNVO
o Offene Bauweise	
a Abweichende Bauweise	
— Baugrenze	
Verkehrsfächen	§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB
■ Straßenverkehrsfläche	
— Straßenbegrenzungslinie	
▼ Zufahrt / Ausfahrt	

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Umgrözung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) Nr.4, 22 BauGB
ST	Stellplätze	
AB	Anlieferungsbereich	
	Abgrözung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrözung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
	Umgrözung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) Nr.24 BauGB
	hier: Lärmpegelbereich IV und VI	

Darstellungen ohne Normcharakter

	vorh. Flurstücksgrenze
	vorh. Flurstücksnummer
	vorh. Gebäude
	künftig entfallendes Gebäude
	Sichtdreieck
	Baufelder
	Lage der Straßenquerschnitte

Teil B – Text

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB**
Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO
 - Im Baufeld 1 sind Einzelhandelsbetriebe – ausgenommen Lebensmittel – bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1000 qm und einem Randsortiment zentrenrelevanter Sortimenten von maximal 10% zulässig. Die zentrenrelevanten Sortimenten sind unter b) aufgeführt.
 - Im Baufeld 2 ist ein Einzelhandelsbetrieb –Großflächiger Einzelhandel "Lebensmittel"– bis zu einer Verkaufsfläche von max. 900 qm und einem Randsortiment zentrenrelevanter Sortimenten von maximal 10% zulässig.

Das Randsortiment (zentrenrelevante Sortimente), einschließlich Aktionsflächen, dient der inhaltlichen Ergänzung des Kernsortimentes – hier "Waren des täglichen Bedarfs" – und umfasst 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)
 - Im Baufeld 3 ist eine Garage/Lager von max. 700qm Grundfläche zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
Die festgesetzte Firsthöhe als Höchstgrenze bezieht sich auf die mittlere Straßenhöhe der an das Sondergebiet angrenzenden Straßenflächen.
- Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO**
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und deren Zufahrten im Sondergebiet SO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,00 überschritten werden.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Mischgebiet MI bis zu einer Grundflächenzahl von 0,89 überschritten werden.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**
Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50m zulässig sind. An den Flurstücken 27/58 und 344/27 ist das Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB**
Das innerhalb des Geltungsbereiches auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches in geeigneter Weise zu versickern. Das Einleiten in gedichtete Kleingewässer bzw. Regenwassernutzungsanlagen bleibt hiervon unberührt und ist zulässig.
 - Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr.24 BauGB**
Aus lärmtechnischen Gründen ist die Anlieferung für das Baufeld 1 nur auf der Ostseite des Gebäudes zulässig.
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind besondere Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB erforderlich. Für die Bebauung, die in den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen liegt, sind besonders Wände, Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen baulich derart herzustellen, dass die bewerteten Schalldämmmaße eingehalten werden (DIN 4109 Teil 5 11/1989).
Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu gestalten, dass mindestens die Fenster eines Raumes zum dauernden Aufenthalt von Menschen zur von der Straße rückwärtigen Gebäudeseite gelegen sind. Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und für die passiver Schallschutz festgesetzt ist, sind mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen. Die Belüftung ist auch bei geschlossenem Fenster sicher zu stellen.

maßgeblicher Außenlärmpegel:
Lärmpegelbereich IV – 66–70 db (A)
Lärmpegelbereich VI – 76–80 db (A)

Die Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 von November 1989, Tabelle 8 bis 10, einzuhalten. Die gleichen Anforderungen gelten für Decken, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden und für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen.
- | Spalte | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--------|------------------|-----------------------------|--|----------------------------|
| Zeile | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Raumarten | |
| | | | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übersichtsstände in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsstände und ähnliches | Büroräume 1) und ähnliches |
| | | | erf. R _w des Außenbauteils in dB | |
| 4 | IV | 66 bis 70 | 40 | 35 |
| 6 | VI | 76 bis 80 | 50 | 45 |
- 1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
- Anpflanz- und Erhaltungsgebote gemäß § 9 (1) Nr.25a + 25b BauGB**
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 6 qm zu sichern. Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen gegenüber Anfahrtschäden zu sichern.
Die Mindestqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mDb, ew, 14–16
Sonstige im Geltungsbereich vorhandene, jedoch nicht zum Erhalt oder zum Anpflanzen festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden, soweit sie den o.g. Festsetzungen entsprechen.
 - Satzung der Stadt Bad Segeberg zur Regelung von Art, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen**
Für Werbeanlagen im Plangebiet gilt die o.g. Ortssatzung.

Satzung

Satzung der Stadt Bad Segeberg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 für das Gebiet: westlich der Ziegelstraße, südlich der Dorfstraße, nördlich der Kellingstraße und östlich der Bebauung Wischhof

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.11.2007 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.12.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten am 19.12.2006 erfolgt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4(1) i.V.m. § 3(1) BauGB im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 10.01.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) Satz 1 BauGB wurde am 08.02.2007 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten am 31.01.2007 erfolgt.
 - Die Stadtvertretung hat am 13.03.2007 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.04.2007 bis zum 21.05.2007 während der Dienststunden nach § 3 (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 12.04.2007 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 19.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Bad Segeberg, den
- öffentl. best. Vermessungsingenieur
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.09.2007 bis zum 11.10.2007 während der Dienststunden nach § 4a (3) BauGB erneut 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 18.09.2007 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.11.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.11.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 - Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
- Bad Segeberg, den
-
- Bad Segeberg, den
-

- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4(3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

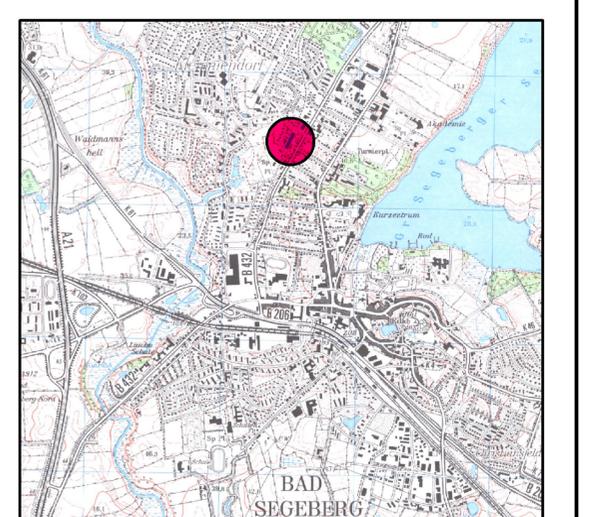
Bad Segeberg, den

.....

.....

.....

Übersichtskarte M.1:25000



Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.83 der Stadt Bad Segeberg Kreis Segeberg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)	§4(1)	§4(2)	§3(2)	§4a(3)	§10
●	●	●	●	●	●

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Stand: 15.08.2007 PB./L.

Gosch – Schreyer – Partner
Ingenieurgesellschaft mbH