

SATZUNG DER STADT BAD SEGEBERG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84 "QUARTIER ST. MARIEN"



TEIL B - TEXT

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.1 Die Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO ergibt sich für das Gebiet WA1 aus der Fläche des südlich gelegenen Baugrundstückes und der nördlich gelegenen Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grünflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.1 Im Gebiet WA1 dürfen die Gebäudelängen 50 m überschreiten.

2.2 Der in der Landesbauordnung Schl.-H. angegebene Mindestabstand eines Gebäudes von der nächstgelegenen Grundstücksgrenze von 3 m darf im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen nach Maßgabe des in der Anlage 1 beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) unterschritten werden.

3 Stellplätze

Außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen sind im Gebiet WA1 keine weiteren Stellplätze zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4 Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB)

4.1 Der Vorhaben- und Erschließungsplan gilt für das B-Plan Gebiet außerhalb des Teilgebietes WA2 und außerhalb des Betriebshofes Friedhof. (§ 12 Abs. 4 BauGB).

4.2 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, die im VEP dargestellt sind und zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

5 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R _w res [dB(A)]	
		Wohnräume	Büroräume 2)
III	61 - 65	35	30
IV	66-70	40	35

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

5.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III und höher gilt, für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden.

5.3 Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

5.4 Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

5.5 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf dem Verbindungsweg zwischen Kurhausstraße und der Marienkirche und entlang des Weges zur Backofenwiese eine Beleuchtung nur in Form von Pollerleuchten mit einer maximalen Höhe von 1,2 m, einer Abstrahlung nach unten und insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln erlaubt.

6.2 Die Beleuchtung in den nördlich an das Seniorenheim angrenzenden Freianlagen ist ab 22.30 Uhr abzuschalten.

6.3 Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gehölzbestände und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

6.4 Alle Baumfäll- und Baumrodungsarbeiten dürfen nur im Zeitraum vom 1. Dezember bis 1. März vorgenommen werden.

6.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 20% Fuganteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen) zulässig.

6.6 Die Stellplatzanlage nördlich der Seniorenanlage ist zum Hang hin mit einer mindestens 1,40 m hohen Laubgehölz-Hecke oder einer berankten Pergola einzufrieden. Arten und Qualitäten der zu verwendenden Pflanzen siehe Fachbeitrag Natur und Landschaft.

6.7 Wege innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind überwiegend wasserdurchlässig als Grünflächen herzustellen.

II Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Landesbauordnung vom 17.01.2011)

1 Dachgestaltung

1.1 Dachaufbauten dürfen die Dachhaut um maximal 1,00 m überragen.

III Hinweise

1 Den im Geltungsbereich festgesetzten Baugebieten WA1 und WA2 werden die im Umweltbericht Kapitel 7.2.4. dargestellten Maßnahmen im Plangebiet, in den umgebenden Straßen und auf den Flächen außerhalb des Plangebietes im FFH-Gebiet Travetal südwestlich der Ortslage Dreggers zugeordnet. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

2 Das in der privaten Grünfläche vorhandene Kleingewässer ist zu erhalten. Als "Erinnerung" an die historische Nutzung eines Teilbereiches des Plangebietes als Apothekergarten ist in geeigneter Weise darauf hinzuweisen (Schaufelteil o. ä.). Im Bereich zwischen dem See und der geplanten Wohnanlage sind als CEF-Maßnahmen 3 Fledermaushöhlen, 3 Fledermaushöhlen und 3 Meisenkästen anzubringen (vgl. 7.2.4.1 Umweltbericht). Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.11.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
1 FESTSETZUNGEN		
1.1 Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO
		§ 4 BauNVO
		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
OK	Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze über Bezugspunkt; Bezugspunkt: Normalnull (NN)	§ 18 BauNVO
GR	Grundfläche als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
1.3 Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise - siehe Teil B - Text - Ziffer 2.1	
—	Baugrenze	
1.4 Verkehrsflächen		
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
↑	Bereich für Fußgänger und Radfahrer (Verbindungsweg zur Marienkirche)	
▲	Ein-/Ausfahrtsbereich Stellplatzanlagen	
▲	Zu-/Ausfahrt Tiefgarage	
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
1.5 Fläche für Versorgungsanlagen		
⚡	Elektrizität/Trafo	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
1.6 Grünflächen		
■	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Ⓟ	Zweckbestimmung: private Parkanlage	
Ⓜ	besonderer Nutzungszweck hier: Betriebshof Friedhof	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
1.7 Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes		
▲	Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmimmissionen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LPB III	Lärmpegelbereich nach DIN 4109; hier: Lärmpegelbereich III	
1.8 Sonstige Planzeichen		
---	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
TGa	Tiefgarage	
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	
St	Stellplätze	
—	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
—	Zugehörigkeitslinien hier: Gemeinschaftsstellplätze gehören zum Allgemeinen Wohngebiet	§ 21a Abs. 2 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
2 DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
201	Flurstücksnummern	
—	Flurstücksgrenzen (vorhanden)	
■	vorhandene Gebäude	
■	entfallendes Gebäude	
35,83	vorhandene Höhe Straßenoberkante in m über NN	
---	Grenze B-Plan Nr. 30	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.05.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der(n) Segeberger Zeitung / Lübecker Nachrichten am 15.02.2011 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.05.2011 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 01.09.2011 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.10.2011 bis 07.11.2011 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 vom 27.09.2011 bis 13.10.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Ein Hinweis auf diese Veröffentlichung wurde am 27.09.2011 in der(n) Segeberger Zeitung / Lübecker Nachrichten bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 29.09.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Segeberg, den 18. JAN. 2012

[Signature]
Der Bürgermeister

Bad Segeberg, den 18. JAN. 2012

[Signature]
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (U. Jämke)

Bad Segeberg, den 18. JAN. 2012

[Signature]
Der Bürgermeister

Bad Segeberg, den 18. JAN. 2012

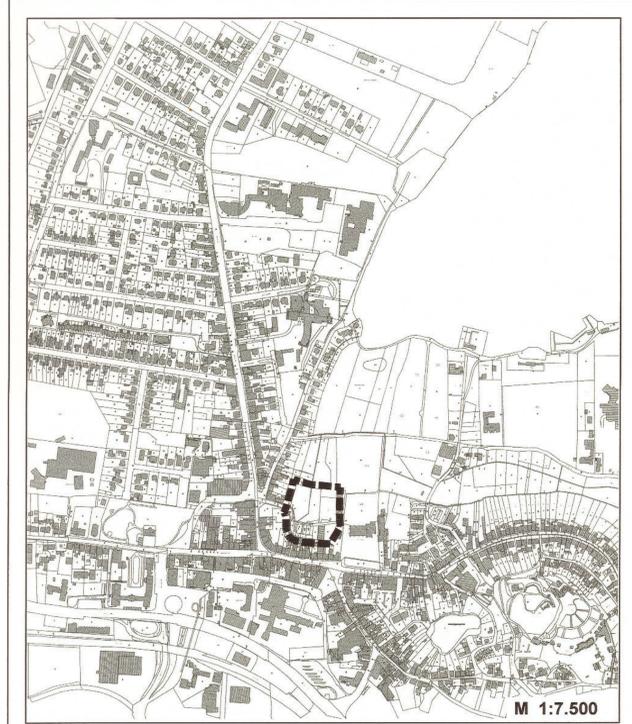
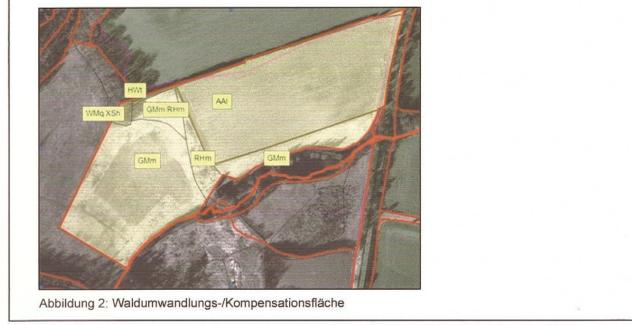
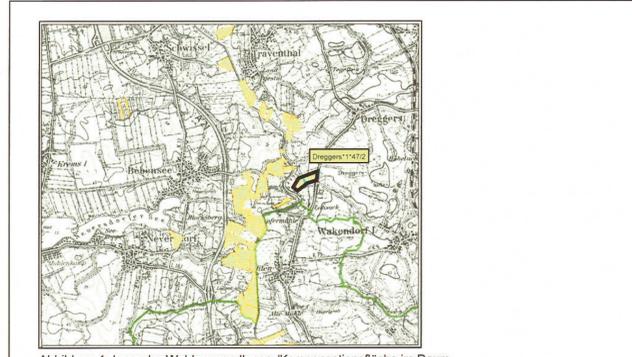
[Signature]
Der Bürgermeister

Bad Segeberg, den 27. JAN. 2012

[Signature]
Der Bürgermeister

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011, sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schl.-H. in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Januar 2011 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.12.2011 das Gebiet nördlich der Bebauung Kurhausstraße 25 - 45, östlich der Bebauung Kurhausstraße 1-9 und Große Seestraße 3-9, westlich des Friedhofes und südlich der Grünflächen An den Kirchhöfen sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER STADT BAD SEGEBERG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84 "QUARTIER ST. MARIEN"

für das Gebiet nördlich der Bebauung Kirchstraße 25 - 45, östlich der Bebauung Kurhausstraße 1-9 und Große Seestraße 3-9, westlich des Friedhofes und südlich der Grünflächen An den Kirchhöfen sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30