

Satzung der Stadt Bad Segeberg über den Bebauungsplan Nr. 93 "Südlich der unteren Burgfeldstraße"



Planzeichenerklärung

Planlichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ 0,40 Grundflächenzahl (GRZ)	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
FH=59,50m Firsthöhe als Höchstmaß in m über NHN	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
o Offene Bauweise	
Baugrenze	
Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Strassenverkehrsflächen	
Strassenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:	
M Verkehrsberuhigter Bereich	

Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Private Grünfläche	
Zweckbestimmung:	
Abschirmgrün	
Öffentliche Grünfläche	
Zweckbestimmung:	
Straßenbegleitgrün	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
M Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	
Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximal festgesetzte Firsthöhen (FH) durch Höhenangabe über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Sie dürfen durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

3. Grundfläche
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

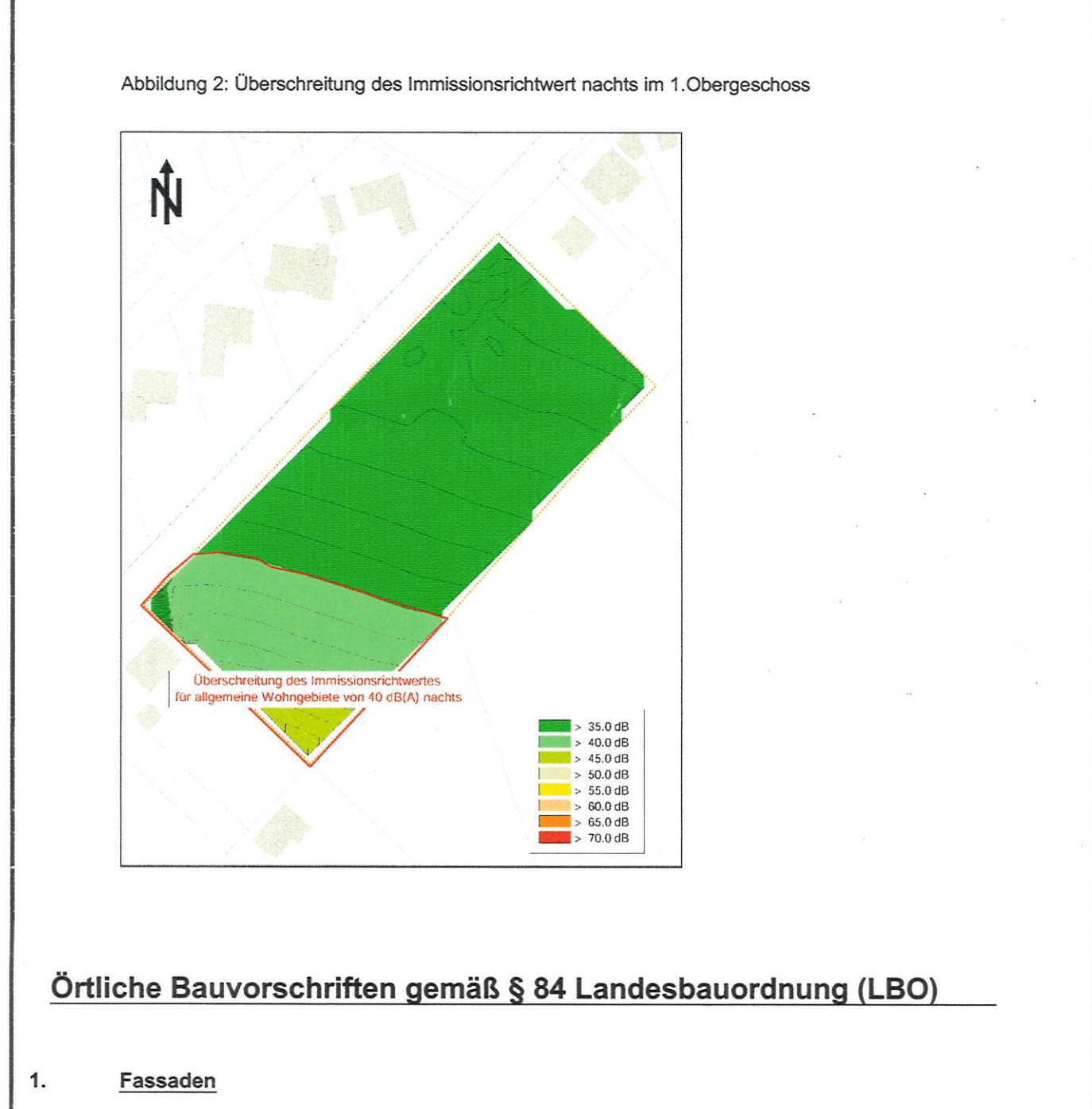
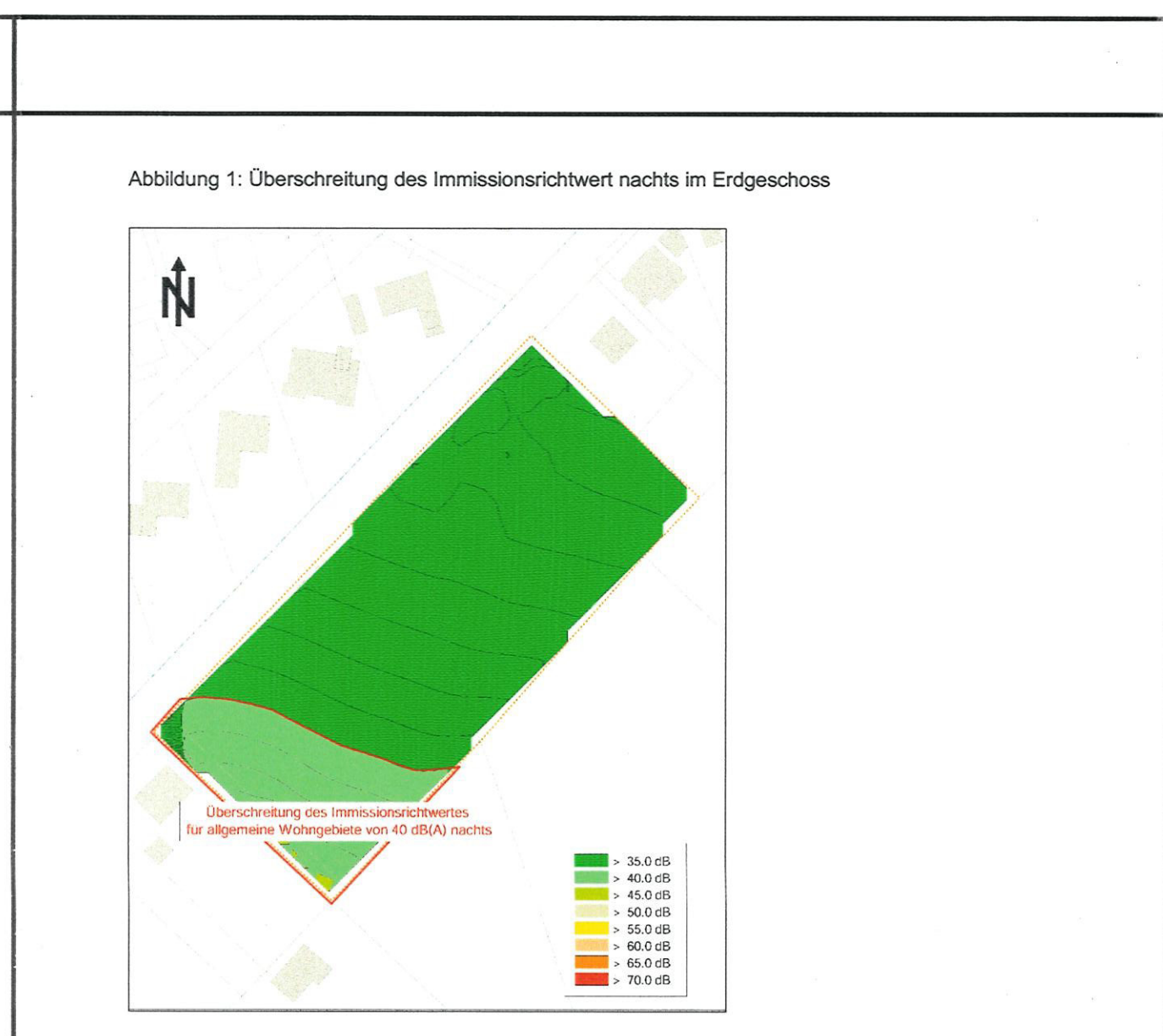
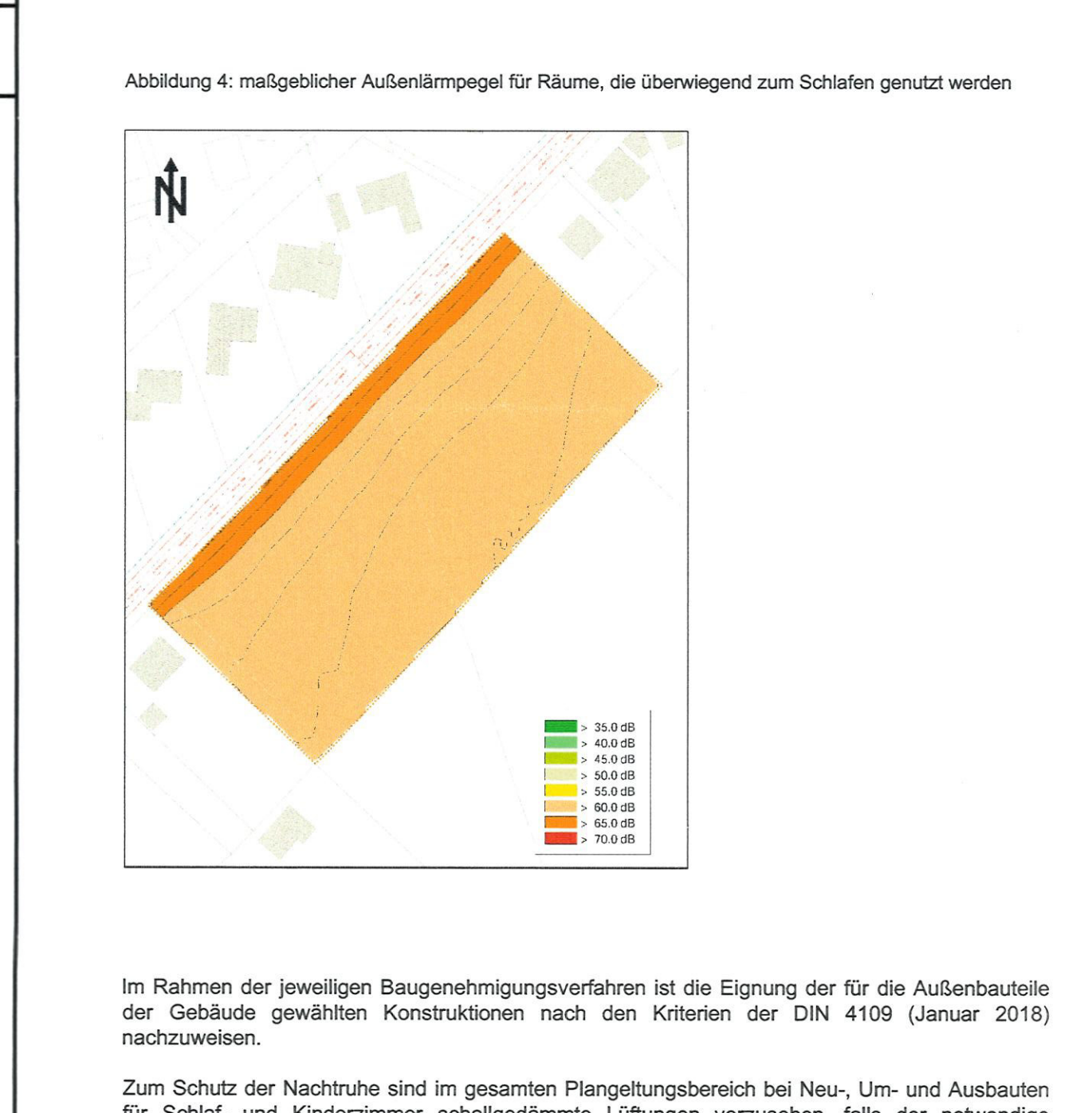
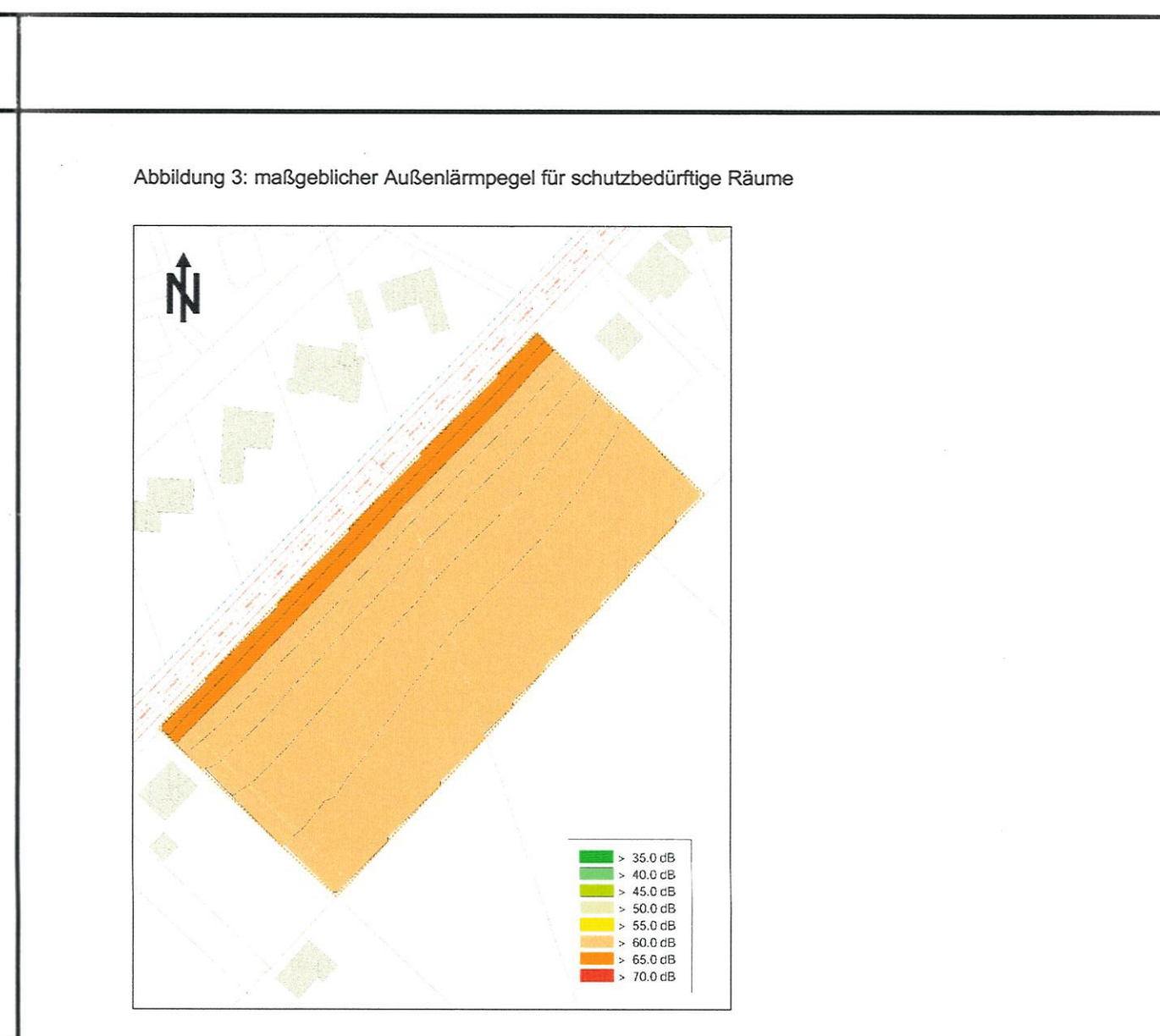
4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens zehn standortheimische Laubbäume oder Obstbäume einer alten Kultursorte als Hochstamm mit einem Mindestabstand von 10 m zu pflanzen. Vorhandene Gehölze können hierauf angerechnet werden. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

5. Zuordnungsfestsetzung
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung und des Artenschutzes wurde mit einem Umfang von 5.034 m² Fläche und 134 m Knickneuanlage ermittelt. Der erforderliche Knickausgleich erfolgt durch eine Knickneuanlage auf dem Flurstück 29/25, Flur 20, Gemarkung Segeberg, Stadt Bad Segeberg. Der erforderliche flächige Ausgleich erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 79 auf dem Flurstück 4/2, Flur 1, Gemarkung Klein Nindorf, Stadt Bad Segeberg.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Schutz vor Verkehrslärm
Zum Schutz der Wohn- und Bürorutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schallimmissionspegel im Außenbereich des Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.
Schutz vor Geräuschbelastung
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
Schutz vor Geruchbelastung
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Geruchbelastung den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete nachts einhält.

Planungsgrundlagen:

Vermessungsbüro Krause (Obv)	Gemeinde: Bad Segeberg
Bad Segeberg	Gemarkung: Segeberg
Carl-Stämmeler-Weg 8	Flur: 20, 21
erstellt Nov. 2016	



Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebiet nach Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schallimmissionspegel gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 erfüllt werden.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in einem Abstand von 24 m gemessen von der Straßennote nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmbegünstigten Seite der Gebäude zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind auch zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Für die Fassadenflächen überdachter Stellplätze (sog. Carports) sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
Holzbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

2. Dachdeckungen
Als Dachdeckung sind nur matte Materialien in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Schwarz für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
Für die Dachdeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachdeckungsmaterialien zulässig.

3. Geländeoberfläche
Eine Veränderung der Höhenlage der Geländeoberfläche auf den privaten Baugrundstücken ist nur geringfügig zulässig. Absenkungen oder Erhöhungen durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen um mehr als 0,5 m, gemessen parallel zur Höhenlage der Straßennote der nächstgelegenen Planstraße, sind unzulässig.

4. Stellplätze
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je Wohneinheit ein (1) Stellplatz auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO)

- Fassaden**
Als Fassadenmaterial für Wohngebäude sind ausschließlich Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig. Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser sind jeweils in gleichem Material und in gleicher Farbe sowie mit gleichen Fassadenelementen und -öffnungen zu gestalten.
Für die Fassadenflächen überdachter Stellplätze (sog. Carports) sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
Holzbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- Dachdeckungen**
Als Dachdeckung sind nur matte Materialien in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Schwarz für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
Für die Dachdeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachdeckungsmaterialien zulässig.
- Geländeoberfläche**
Eine Veränderung der Höhenlage der Geländeoberfläche auf den privaten Baugrundstücken ist nur geringfügig zulässig. Absenkungen oder Erhöhungen durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen um mehr als 0,5 m, gemessen parallel zur Höhenlage der Straßennote der nächstgelegenen Planstraße, sind unzulässig.
- Stellplätze**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je Wohneinheit ein (1) Stellplatz auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

- ### HINWEISE:
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppen der Fledermäuse und der Bruchvögel ist eine Rodung der Gehölze nur im Zeitraum 01.12. bis 28.02. zulässig.
 - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse muss im Außenbereich eine monochromatische Beleuchtung verwendet werden. Hierzu gehört ein möglichst geringer UV-Anteil und die Lichttemperatur muss unter 3.000 Kelvin liegen. Abstrahlungen in südlich des Planungsgebietes liegende Flächen sind zu vermeiden.
 - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG ist der erforderliche Knickausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung zeitgleich mit der einhergehenden Knickrodung nachzuweisen. Für die Knickbepflanzung sind gebietsheimische Pflanzen der Artenliste der Schlehen-Hasel-Knicks zu verwenden. Die Bepflanzung muss mindestens 2-reihig auf einer Breite von 2 m erfolgen.
Zur Vermeidung von Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes der Segeberger Kalkberghöhen muss der dem Bebauungsplan zugewordene Ausgleichsrichtwert zum Zeitpunkt des Einzuges der ersten Bewohner und/oder zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme neuer Straßenbeleuchtung in vollem Umfang entwickelt sein und seine Funktion erfüllen. Sollte dies zeitlich nicht möglich sein, sind temporäre Blendschutzmaßnahmen zu errichten bis der Knick im vollen Umfang entwickelt ist.
 - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und Erlasse) können bei der Stadt Bad Segeberg, Lübecker Straße 9, 23755 Bad Segeberg eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.03.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 93 "Südlich der unteren Burgfeldstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Bad Segeberg über den Bebauungsplan Nr. 93 "Südlich der unteren Burgfeldstraße" für das Gebiet:

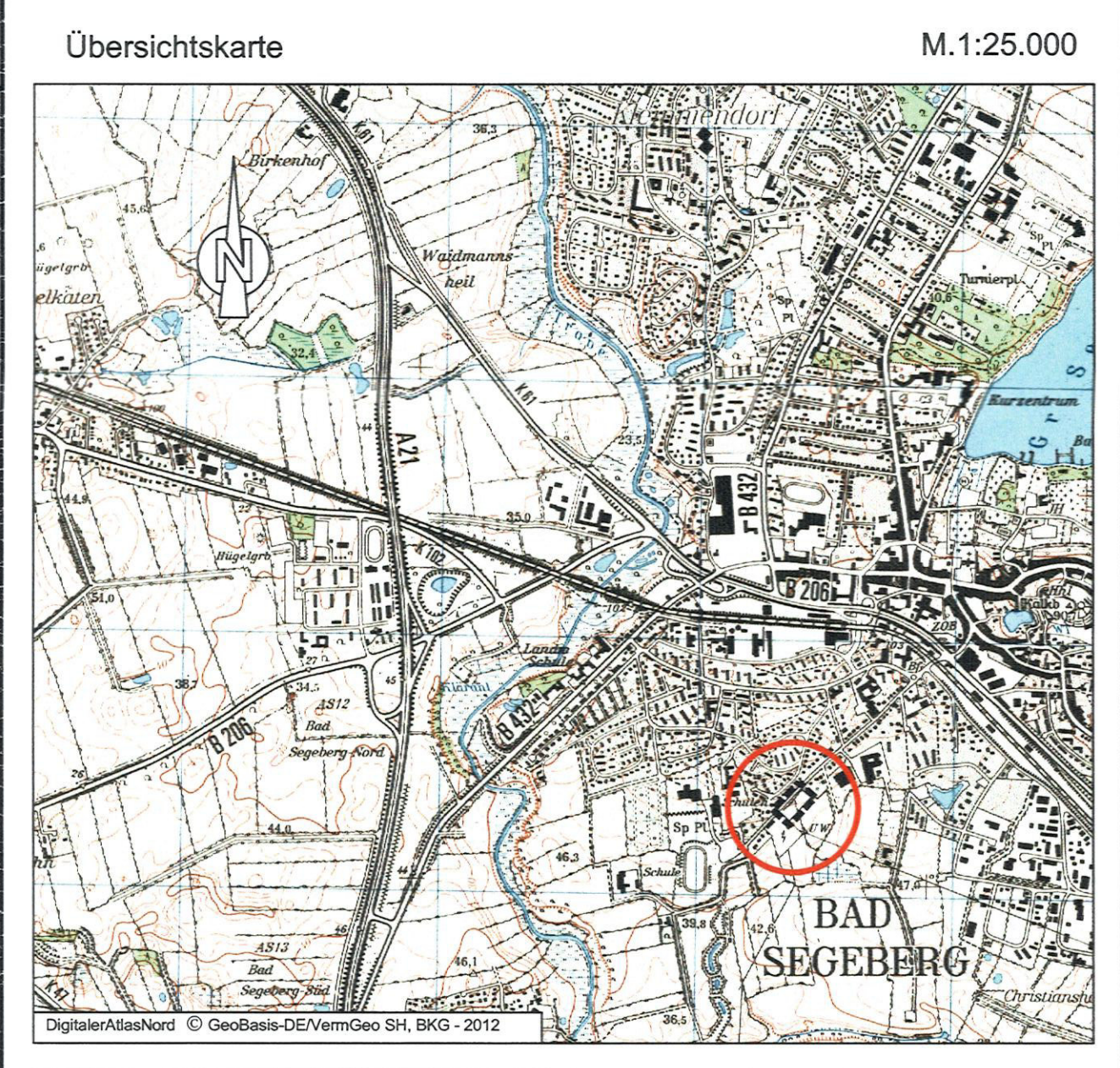
- südlich der Burgfeldstraße
- südwestlich der Grundstücke Burgfeldstraße 49 b und 49 c
- nordwestlich der Flurstücke 28/6 und 29/25
- nordöstlich des Grundstückes Burgfeldstraße 51.

- ### Verfahrensvermerke
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.06.2016. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 23.07.2016 und den Lübecker Nachrichten am 23.07.2016, durch Aushang vom 21.07.2016 bis 21.08.2016 und durch Bereitstellung im Internet vom 21.07.2016 bis 22.08.2016.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 14.02.2017 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 20.01.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Stadtvertretung hat am 03.07.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.08.2018 bis zum 03.09.2018 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) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 26.07.2018 in der Segeberger Zeitung und in den Lübecker Nachrichten, durch Aushang vom 26.07.2018 bis zum 10.09.2018 und durch Bereitstellung im Internet vom 26.07.2018 bis zum 03.09.2018 örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.badsgeberg.de ins Internet eingestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 24.07.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Bad Segeberg, den 16.05.2019
Bürgermeister
 - Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Bad Segeberg, den 09.04.2019
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖBV)
 - Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.03.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.03.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Bad Segeberg, den 16.05.2019
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Bad Segeberg, den 16.05.2019
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 93 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.07.2016... örtlich 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, Entscheidungen anfechtbar zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlin am 24.05.2019 in Kraft getreten.
Bad Segeberg, den 24.05.2019
Bürgermeister



Satzung der Stadt Bad Segeberg über den Bebauungsplan Nr.93 "Südlich der unteren Burgfeldstraße"

Kreis Segeberg

Verfahrensstand nach BauGB
§3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §10

GSP Geoinformationssysteme
23843 Bad Ottenen
Papierberg 4
Tel.: 043 31 167 0
Geschäftsbereich: Fax: 043 31 167 19
Bereitschaft: E-Mail: info@gsp-gis.de

Stand: 07.11.2018 / Str./L.H.