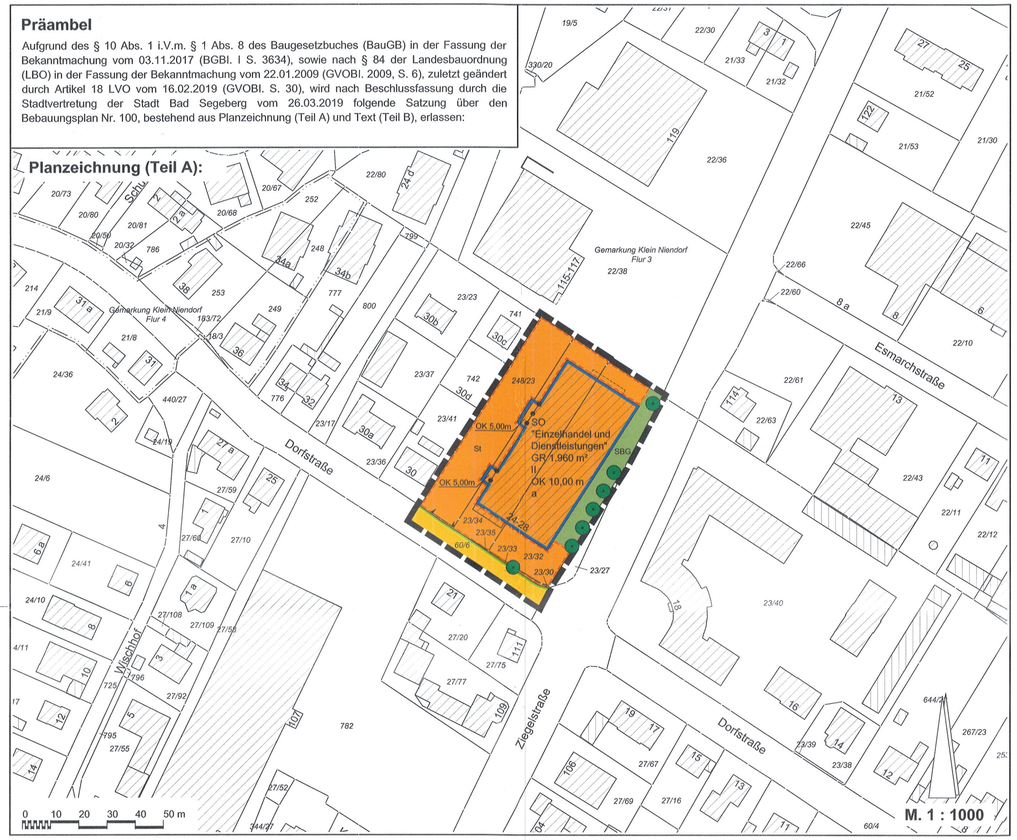
Satzung der Stadt Bad Segeberg über den Bebauungsplan Nr. 100

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. 2009, S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 18 LVO vom 16.02.2019 (GVOBl. S. 30), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg vom 26.03.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 100, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A):



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017.

Planzeichen	Erläuterungen	Planzeichen	Erläuterungen
	1 Festsetzungen		**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)		Erhaltung von Bäumen
SO	Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel und Dienstleistungen"		Anpflanzung von Bäumen
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)		**Sonstige Planzeichen**
GR	Grundfläche mit Flächenangabe		
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
OK	Oberkante als Höchstmaß der baulichen Anlage		Zweckbestimmung:
	Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)	St	Stellplätze
a	abweichende Bauweise		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Baugrenze		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 BauNVO)
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)		**2 Darstellungen ohne Normcharakter**
	Straßenverkehrsfläche		Flurgrenze
	Straßenbegrenzungslinie	23/32	Flurstücksnummer
	Ein- und Ausfahrtsbereich		Flurstücksgrenze
	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	24-28	bauliche Anlage
	private Grünfläche		
	Zweckbestimmung:		
SBG	Straßenbegleitgrün		

Text (Teil B):

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 11 und 14 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet "Einzelhandel und Dienstleistungen" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungseinrichtungen.

1.1 Einzelhandelsbetriebe

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Einzelhandel und Dienstleistungen" sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.180 m² mit den folgenden Kernsortimenten (gem. Bad Segeberger Sortimentsliste) zulässig:

- Babybedarf ohne das Sortiment Bekleidung
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen)
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Farben, Lacke
- Fahrräder
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Großelektro (weiße Ware)
- Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen
- Kfz-Zubehör
- Möbel
- Sanitärwaren
- Tapeten
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zoobedarf

Mit einem Flächenanteil von maximal 14 Prozent an der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes dürfen folgende zentrenrelevante Randsortimente (gem. Bad Segeberger Sortimentsliste) angeboten werden:

- Leuchten
- Geschenkartikel
- Glas / Porzellan, Hausrat
- Heimtextilien, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf
- Kunstgegenstände
- Spielwaren (Hobbybedarf, Basteln)

1.2 Dienstleistungseinrichtungen

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Einzelhandel und Dienstleistungen" sind Büros (z.B. Anwalts- und Steuerberatungskanzleien, Planungs- und Reisebüros) und sonstige Dienstleistungsangebote (z.B. Tanz- und Fitnessstudio, Arzt- und Massagepraxen, Physiotherapeuten) zulässig.

Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows sowie Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgelttlichen Geschlechtsverkehr fallen nicht unter die sonstigen Dienstleistungsangebote und sind unzulässig. Nicht zulässig sind ebenfalls Spielhallen und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten veranstalten, sowie Wettbüros.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die Mitrechnung der Stellplätze mit ihren Zufahrten abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GR von insgesamt 3.668 m² überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Straßenmitte der Bundesstraße 432 (Ziegelstraße). Bei abfallendem Gelände ist der Bezugspunkt die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudefront. Der Bezugspunkt ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der Straßenseite zugewandten Gebäudefront zu ermitteln.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage darf durch erforderliche Dachaufbauten (u.a. Schornsteine sowie Be- und Entlüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

(1) Die Gebäude müssen einen seitlichen Grenzabstand gemäß LBO Schl.-H. einhalten. Die Gebäudelängen dürfen 50 m überschreiten.

(2) Die festgesetzte Baugrenze darf im Norden, Süden und Westen durch Balkone und Überdachungen / Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m überschritten werden, sofern keine anderen Rechtsvorschriften entgegenstehen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze für den ruhenden Pkw-Verkehr sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" zulässig.

5. Ein- und Ausfahrtsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Außerhalb des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches sind keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz von Fledermäusen sind im Außenbereich nur fledermaus- und insektenfreundliche LED-Leuchten zu verwenden (nach unten gerichtetes Licht, das nur den zu beleuchtenden Bereich erfasst; Licht-Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin).

7. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Die innerhalb der Planzeichnung dargestellten Bäume sind in der Pflanzqualität 14/16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur heimische Arten zulässig. Bei natürlichem Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten kann abgewichen werden.

(2) Bei Abgang der zum Erhalt festgesetzten Bäume, ist eine heimische Art als Ersatz in der Pflanzqualität 14/16 cm zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten kann abgewichen werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten am 19.12.2018. Die Bereitstellung im Internet und durch Aushang erfolgte vom 19.12.2018 bis 28.01.2019 ortsüblich.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.09.2018 durchgeführt.

3. 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 16.10.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtvertretung hat am 11.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.12.2018 bis 28.01.2019 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 19.12.2018 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht. Die Bereitstellung im Internet und durch Aushang erfolgte vom 19.12.2018 bis 28.01.2019 ortsüblich.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Bad Segeberg, den 02.04.2019

   Der Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

   Bad Segeberg, den 28.03.2019

   Öffentl.-best. Verm.-Ing.

8. Die Stadtvertretung hat die Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.03.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 100 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.03.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Bad Segeberg, den 02.04.2019

   Der Bürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 100 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

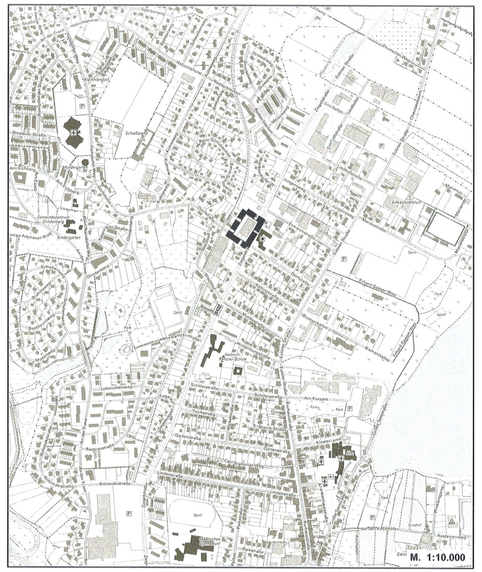
    Bad Segeberg, den 02.04.2019

    Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 100 durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt und 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 09.04.2019 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 10.04.2019 in Kraft getreten.

    Bad Segeberg, den 10.04.2019

    Der Bürgermeister



Satzung der Stadt Bad Segeberg über den Bebauungsplan Nr. 100

für das Gebiet

südlich des Grundstückes Ziegelstraße 115 - 117, westlich der Ziegelstraße, nördlich der Dorfstraße und östlich der Grundstücke Dorfstraße 30 sowie 30 c - d

(gem. § 13a BauGB)

erstellt durch:

STADT BAD SEGEBERG
BAUEN UND UMWELT

LÜBECKER STRASSE 9
23795 BAD SEGEBERG
TEL.: 04551 / 964 - 0 FAX: 04551 / 964 - 444

Stand:	
22.03.2019 Kr/Br	
28.03.2019 Kr/Br	