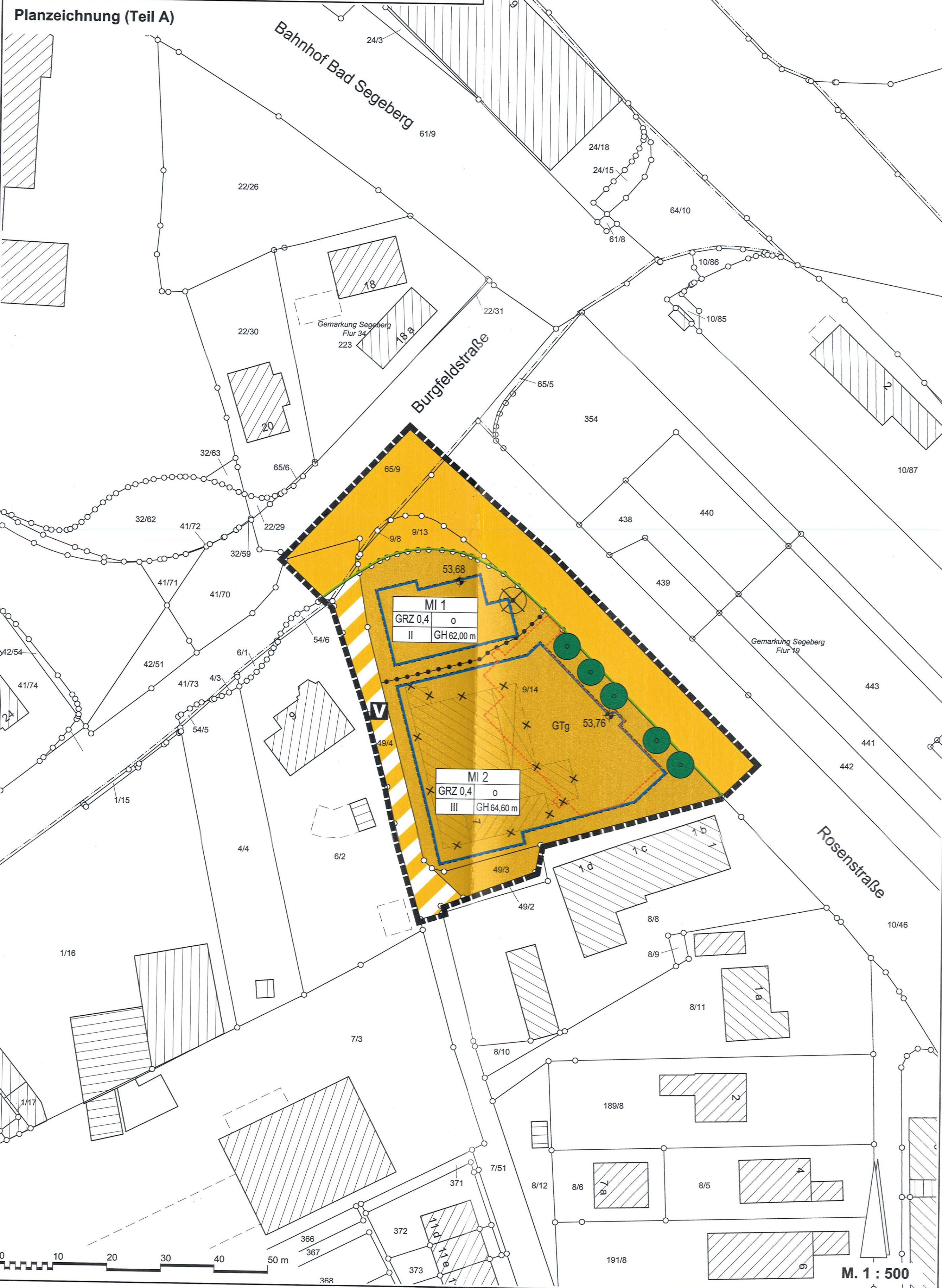


# Satzung der Stadt Bad Segeberg über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103

**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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVBl. 2009, S. 6), mehrfach geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVBl. S. 398), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg vom 16.03.2021 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen:



## Planzeichenerklärung

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

Planzeichen	Erläuterungen
<b>MI 1</b>	<b>1 Festsetzungen</b> <b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO) Mischgebiet mit Bezeichnung (§ 6 BauNVO)
GRZ	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO) Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH	Gebäudehöhe in m über NHN (Normalhöhennull)
o	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO) offene Bauweise
—	Baugrenze
—	<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
●	<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) Anpflanzung von Bäumen
○	<b>Sonstige Planzeichen</b> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung: Gemeinschaftstiefgarage
GTg	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (u.a. § 16 BauNVO)
—	<b>2 Darstellungen ohne Normcharakter</b> Flurgrenze
—	Flurstücksnummer
—	Flurstücksgrenze
g	bauliche Anlage
g	bauliche Anlage entfällt
53,76	Geländehöhe in m über NHN (Normalhöhennull) Baum entfällt

## Text (Teil B)

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

- I. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)
    - Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)  
Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 auch ausnahmsweise nicht zulässig.
    - Stellplätze und Garagen** (§ 12 BauNVO)  
Garagen sind im Baugebiet unzulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (sog. Tiefgaragen) sowie Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports).
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
    - Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)  
Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage darf durch erforderliche Dachaufbauten (u.a. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Aufzugsschächte) um maximal 1,00 m überschritten werden.
    - Grundfläche** (§ 19 BauNVO)  
Im Mischgebiet mit der Bezeichnung „MI 2“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

## 3. 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-Farbttemperatur unter 3.000 Kelvin).

## 4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind Vorkkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):

**Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche**

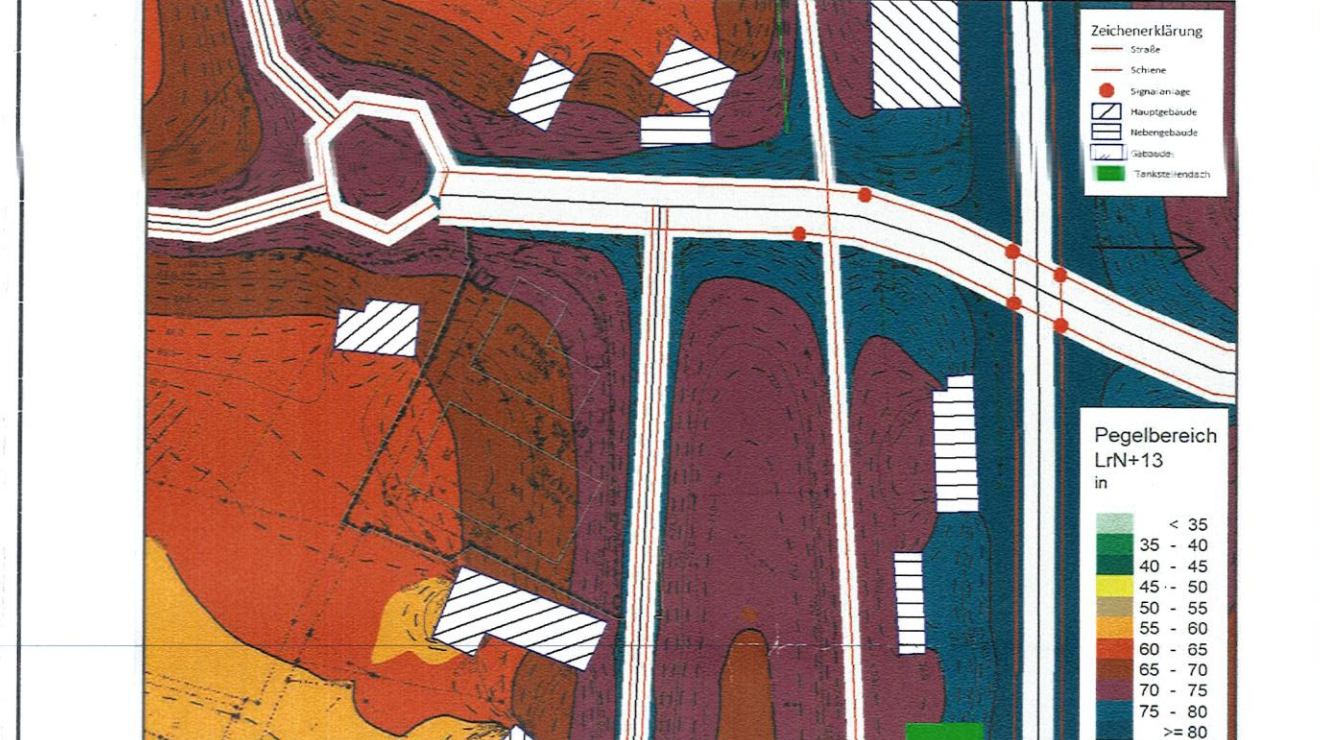
Pegelbereich 61-65 dB(A) (Lärmpegelbereich III):  $R'_{w,ges} = 35$  dB  
 Pegelbereich 66-70 dB(A) (Lärmpegelbereich IV):  $R'_{w,ges} = 40$  dB  
 Pegelbereich 71-75 dB(A) (Lärmpegelbereich V):  $R'_{w,ges} = 45$  dB

**Büro- und ähnliche**

Pegelbereich 64-65 dB(A) (Lärmpegelbereich III): Keine über das übliche Maß hinausgehende Anforderungen.  
 Pegelbereich 66-70 dB(A) (Lärmpegelbereich IV):  $R'_{w,ges} = 35$  dB  
 Pegelbereich 71-75 dB(A) (Lärmpegelbereich V):  $R'_{w,ges} = 40$  dB.

Für die Außenbauteile anderer Raumarten gelten Zu- oder Abschläge gem. Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01.

Die maßgeblichen Pegelbereiche in der Nacht (Immissionshöhe 4,00 m) sind dem nachfolgenden Plan zu entnehmen:



Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen".

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist in den oben genannten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudeseiten zulässt.

Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen zugrundeliegenden Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung sowie Geschossigkeit des Gebäudes, die Raumnutzungen sowie die zum Zeitpunkt des Bauvorhabens geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

## 5. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die innerhalb der Planzeichnung dargestellten fünf 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.

## 6. Zulässigkeit der festgesetzten baulichen Nutzungen (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im als Vorhabenbereich gekennzeichneten Plangebiet - Mischgebiet mit der Bezeichnung "MI 2" - sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.

## 7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)

**Dächer**  
 Als Dacheindeckung sind nur matte Materialien oder begrünte Dächer zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

## Hinweis

**Alliasten**  
 Aufgrund der langjährigen alliastenen Nutzung durch einen Schlossereibetrieb im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in den Boden Belastungsbereiche angetroffen werden. Die Erd- und Tiefbaumaßnahmen im Rahmen der Abbruch- und Baumaßnahmen sind daher unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen. Sollten hierbei verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg gemäß § 2 Absatz 1 Landesbodenschutzgesetz umgehend darüber zu informieren. Verunreinigter Boden ist fachgerecht, unter Einhaltung der einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien und in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Ausbau belasteter Böden sowie ggf. erforderliche Untersuchungen sind durch ein fachlich geeignetes Büro zu begleiten bzw. durchzuführen. Die gutachterliche Begleitung und Abnahme der freigelegten Flächen ist in einem Bericht zu dokumentieren und mittels Analysen zur Beweissicherung zu verifizieren. Im Bereich von Freiflächen für Wohn- und Kinderspielflächen sowie Nutzgärten ist nachzuweisen, dass der Oberboden keine Schadstoffkonzentrationen enthält, die die entsprechenden Prüfwerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) überschreiten. Die Nachweise und Berichte sind der unteren Bodenschutzbehörde innerhalb eines Monats nach Ende der Erd- und Tiefbauarbeiten vorzulegen.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.11.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten am 24.11.2020. Die Bereitstellung im Internet erfolgte vom 24.11.2020 bis 23.12.2020 und durch Aushang vom 24.11.2020 bis 06.01.2021 ortsüblich.
- Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 17.11.2020 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Stadtvertretung hat am 17.11.2020 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 103 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 103 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.12.2020 bis 08.01.2021 während folgender Zeiten: Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr und Donnerstag 14.00 bis 17.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am 28.11.2020 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Die Bereitstellung im Internet erfolgte vom 26.11.2020 bis 08.01.2021 und durch Aushang vom 26.11.2020 bis 08.01.2021 ortsüblich. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.bad-segeberg.de" ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Segeberg, den 08.04.2021

Der Bürgermeister

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

Bad Segeberg, den 23.10.2021

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.03.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, am 16.03.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Segeberg, den 08.04.2021

Der Bürgermeister

9. Die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 103 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

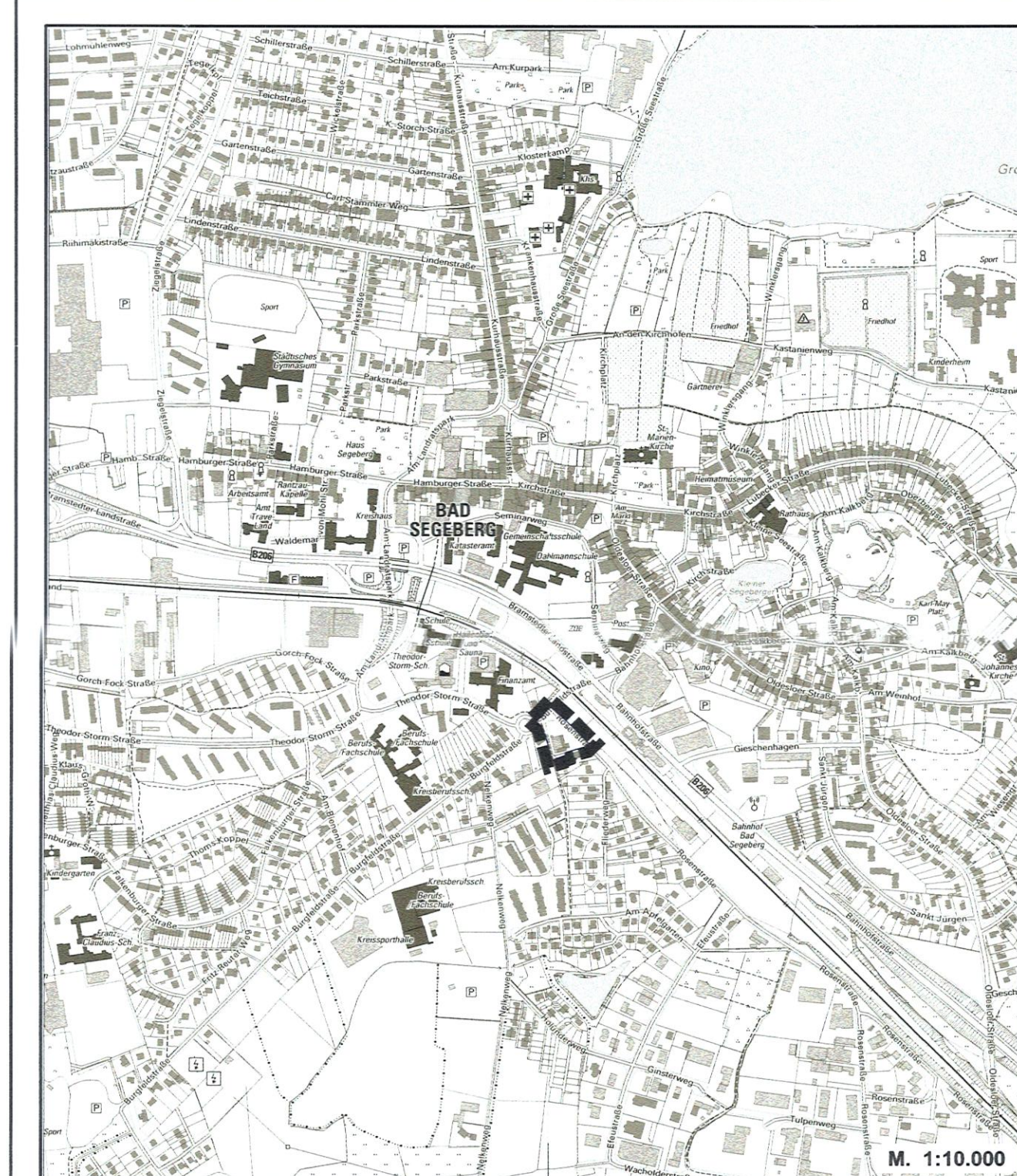
Bad Segeberg, den 08.04.2021

Der Bürgermeister

10. Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 103 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, sind am 24.11.2020 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 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 24.11.2020 in Kraft getreten.

Bad Segeberg, den 15.04.2021

Der Bürgermeister



## Satzung der Stadt Bad Segeberg über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103

für das Gebiet  
 südlich der Burgfeldstraße, westlich der Rosenstraße,  
 nördlich des Grundstückes Rosenstraße 1 b-c und  
 östlich des Grundstückes Burgfeldstraße 9