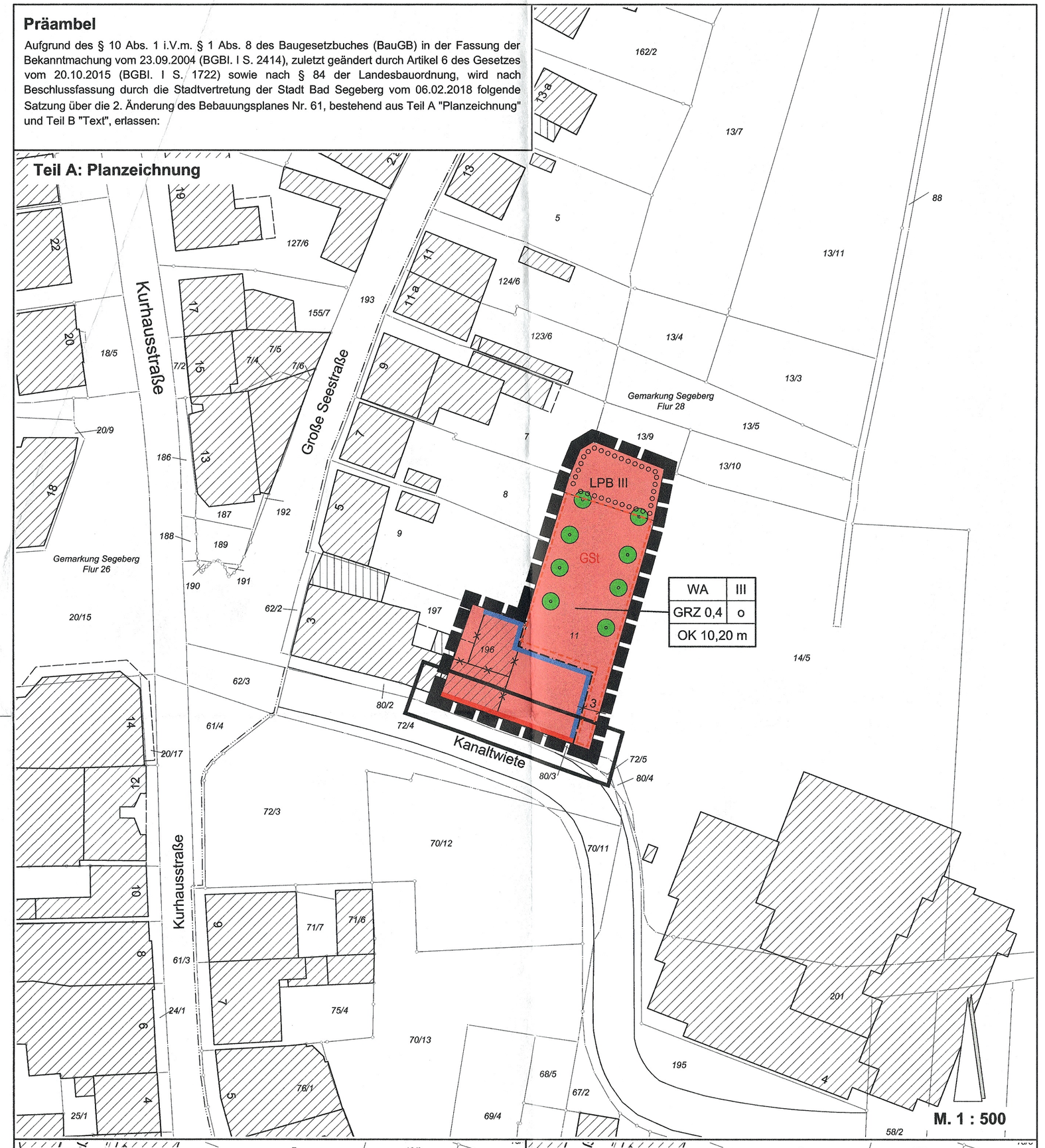
Bebauungsplan Nr. 61, 2. Änderung der Stadt Bad Segeberg

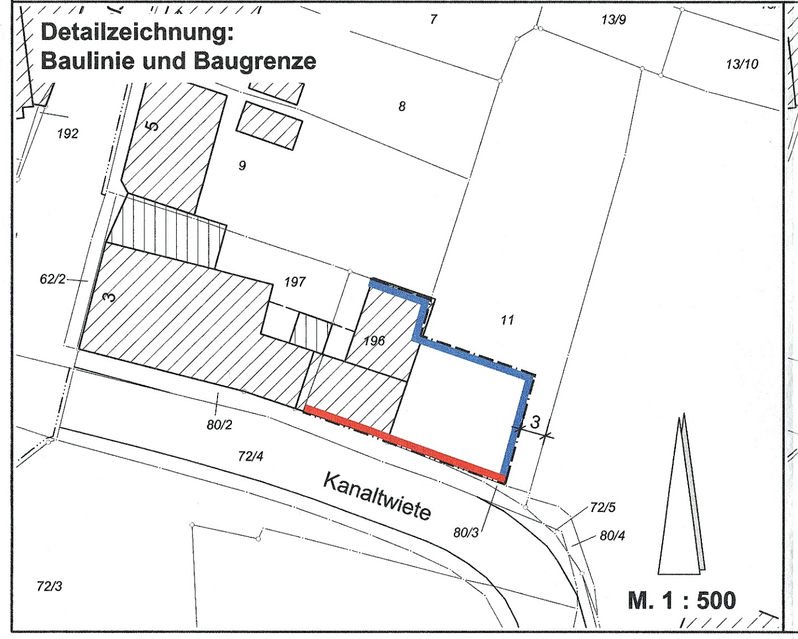
Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg vom 06.02.2018 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61, bestehend aus Teil A "Planzeichnung" und Teil B "Text", erlassen:

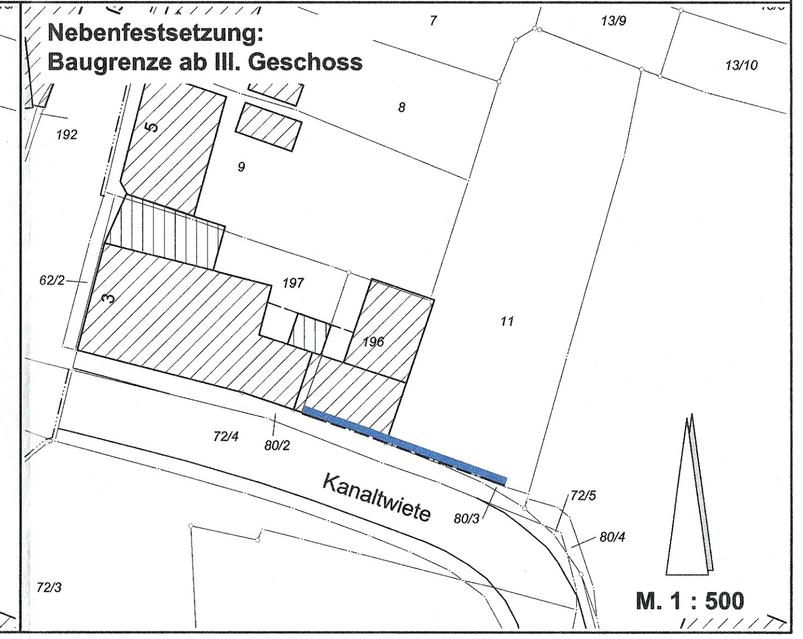
Teil A: Planzeichnung



Detailzeichnung: Baulinie und Baugrenze



Nebenfestsetzung: Baugrenze ab III. Geschoss



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

Planzeichen	Erläuterungen
	1 Festsetzungen
	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK	Oberkante als Höchstmaß der baulichen Anlage
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
o	offene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen
	Anpflanzung von Bäumen
	Sonstige Planzeichen
LPB III	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
GSt	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	2 Darstellungen ohne Normcharakter
3	Bemaßung in Meter
	Flurgrenze
11	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	bauliche Anlage
	bauliche Anlage entfällt
	Ausschnitt der Nebenfestsetzung

Teil B: Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB1. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGB1. I S. 1548).

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 treten alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 61 (Ursprungsplan) außer Kraft.

I. Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlage
Als Bezugspunkt für die maximale zulässige Gebäudeoberkante (OK) ist die Oberkante der Straßenmitte der Kanalwiete definiert. 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.

2.2 Grundflächenzahl
Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze mit und ohne Schutzdach sowie ihre Zufahrten bis zu einer maximalen GRZ von 0,77 zulässig.

3. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zum Schutz der Fledermäuse sind im Außenbereich ausschließlich fledermaus- und insektenfreundliche LED-Leuchten zu verwenden (nach unten gerichtetes Licht, das nur die zu beleuchtenden Bereiche erfasst; Licht-Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin).

4. **Garagen, Carports, Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze mit und ohne Schutzdach nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Diese sind dem Wohngebäude im Plangeltungsbereich zugeordnet. Garagen sind hier unzulässig.

5. **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
(1) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen sind heimische Sträucher in der Mindestqualität 120 bis 150 cm Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pro Quadratmeter ist mindestens ein Strauch zu pflanzen.
(2) Innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage sind acht hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten kann abgewichen werden.

6. **Lärmschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lärmpegelbereich lt. DIN 4109
Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, gekennzeichnet durch den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109.
Den Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße zuzuordnen:

Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. R'w,res
III	35 dB

Für Büroräume und Ähnliches gelten um 5 dB verminderten Werte.
Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind, in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S(w+F) zur Grundfläche des Raumes SG nach Tabelle 9 der DIN 4109, zu erhöhen oder zu mindern.
Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Technischen Bestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlass des Innenministers vom 15.11.1990, -IV850a-516.533.11-, Amtbl. Schl.-H. 1990, Nr. 48/49, S. 666) zu führen.

7. **Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO SH)

7.1 Dächer
Für die Hauptgebäude sind ausschließlich symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer sowie Flach- und Pultdächer zulässig. Als Dacheindeckungen sind matte Materialien zu verwenden. Die Schutzdächer von Stellplätzen sind als begrünte Flachdächer auszubilden.
Dachaufbauten dürfen die Dachhaut um maximal 1,00 m überragen.

7.2 Stellplätze
Stellplätze ohne Schutzdach sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).

7.3 Freiflächen
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen.

Hinweise

1. **Löschwasserversorgung**
Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des DVGWs sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 96 m³/h für mindestens 2 Stunden.

2. **Einsehbare DIN-Normen**
Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 11/1989 ist während der Öffnungszeiten in der Abteilung Bauen und Umwelt der Stadt Bad Segeberg einsehbar.

3. **Ortsgestaltungssatzung**
Für den überplanten Bereich gilt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bad Segeberg für den Innenstadtbereich vom März 1986.

4. **Erhaltungssatzung**
Im gesamten Plangebiet ist die Satzung der Stadt Bad Segeberg über die Erhaltung von baulichen Anlagen vom Dezember 1985 zu berücksichtigen.

5. **Artenschutz**

5.1 Bei allen Baufeldfreimachungen, Gebäuderückbauten und Gehölzbeseitigungen sind grundsätzlich Bauzeiten einzuhalten, damit es zu keinem vermeidbaren Tötungen europarechtlich geschützter Arten kommen kann. Für Bäume mit einer potenziellen (Sommer-)Quartiersfunktion für Fledermäuse sind die Fällzeiträume auf den Zeiträumen vom 01.12. bis 01.03. eingeschränkt. Bei allen übrigen Gehölzen und Gebäuden ist dieser Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02.

5.2 Zum Schutz der im Boden an den Gehölzen überwinternden Haselmäuse sind alle Gehölzbeseitigungen und Baumfällungen von Hand durchzuführen. Das Befahren des Grundstückes mit schweren Fahrzeugen ist unzulässig. Die Gehölzbeseitigung hat in zwei Schritten zu erfolgen. Nachdem im ersten Winter die Gehölze auf den Stock gesetzt wurden, dürfen erst im Folgejahr nach dem Abwandern der Haselmäuse aus ihrem Winterquartier ab Mitte Mai die Wurzelstöcke gerodet werden. Da dieser Zeitraum in die Vogelbrutzeit fällt, ist vor dem Roden der Stubben auszuschließen, dass Vögel dort brüten.

5.3 Der Abtransport der Reisighaufen oder anderer Gehölzstrukturen, die sich noch auf dem Grundstück befinden und in denen noch Vögel brüten könnten, darf erst nach Beendigung der Vogelbrutzeit (ab dem 01.10.) erfolgen.

5.4 Rechtzeitig vor dem Gebäuderückbau muss durch einen fledermauskundigen Fachgutachter eine Kontrolle auf Besatz durch Fledermäuse erfolgen (Gebäudebegehung, Ausflugskontrolle unter Einsatz eines Fledermausdetektors durch mehrere Personen). Sollte sich herausstellen, dass sich im Gebäude ein Sommerquartier der Breitflügel-, Zwerg- oder Mückenfledermaus befindet, ist davon auszugehen, dass die Tiere hier auch überwintern. In diesem Fall ist eine spezifische Bauzeitenregelung einzuhalten, die nur ein schmales Zeitfenster erlaubt. Außerdem ist ggf. rechtzeitig ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Quartierverlust vorzusehen.

5.5 Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten ist die Beleuchtung den aktuellen ökologischen Erfordernissen anzupassen. Dazu ist ein Beleuchtungskonzept zu entwickeln. Vor allem muss die Beleuchtungsdauer in den aktiven Phasen am Winterquartier (Februar bis Mitte April sowie Oktober und November) reduziert werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.07.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten am 30.07.2016. Die Bereitstellung im Internet und durch Aushang erfolgte vom 01.08.2016 bis 01.09.2016 ortsüblich.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 29.11.2016 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 21.11.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtvertretung hat am 11.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61, 2. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61, 2. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.08.2017 bis 04.09.2017 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 25.07.2017 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht. Die Bereitstellung im Internet und durch Aushang erfolgte vom 25.07.2017 bis 04.09.2017 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 24.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Segeberg, den 26.02.2018

Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 12.03.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, den 22.05.2018

Öffentl. best. Verm.-Ing.

8. Die Stadtvertretung hat die Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.02.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 61, 2. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 06.02.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Segeberg, den 26.02.2018

Der Bürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 61, 2. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

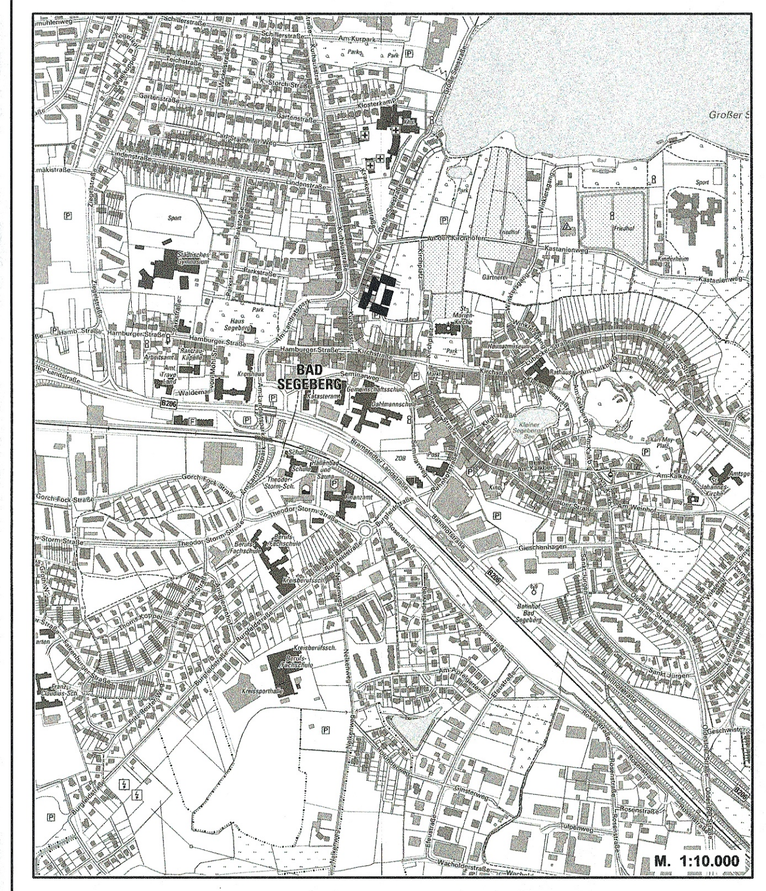
Bad Segeberg, den 26.02.2018

Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 61, 2. Änderung durch die Stadtvertretung und die 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 07.03.2018 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 09.03.2018 in Kraft getreten.

Bad Segeberg, den 08.03.2018

Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 61, 2. Änderung der Stadt Bad Segeberg

für das Gebiet südlich des Grundstückes Große Seestraße 5, westlich des Marienhofes, nördlich der Kanaltwiete und östlich der Bebauung Große Seestraße 3 - 9

erstellt durch:
STADT BAD SEGEBERG
BAUEN UND UMWELT
LÜBECKER STRASSE 9
23795 BAD SEGEBERG
TEL.: 04551 / 964 - 0 FAX: 04551 / 964 - 444

Stand:

13.09.2017 Kr/Br	
15.09.2017 Kr/Br	
20.02.2018 Kr/Br	