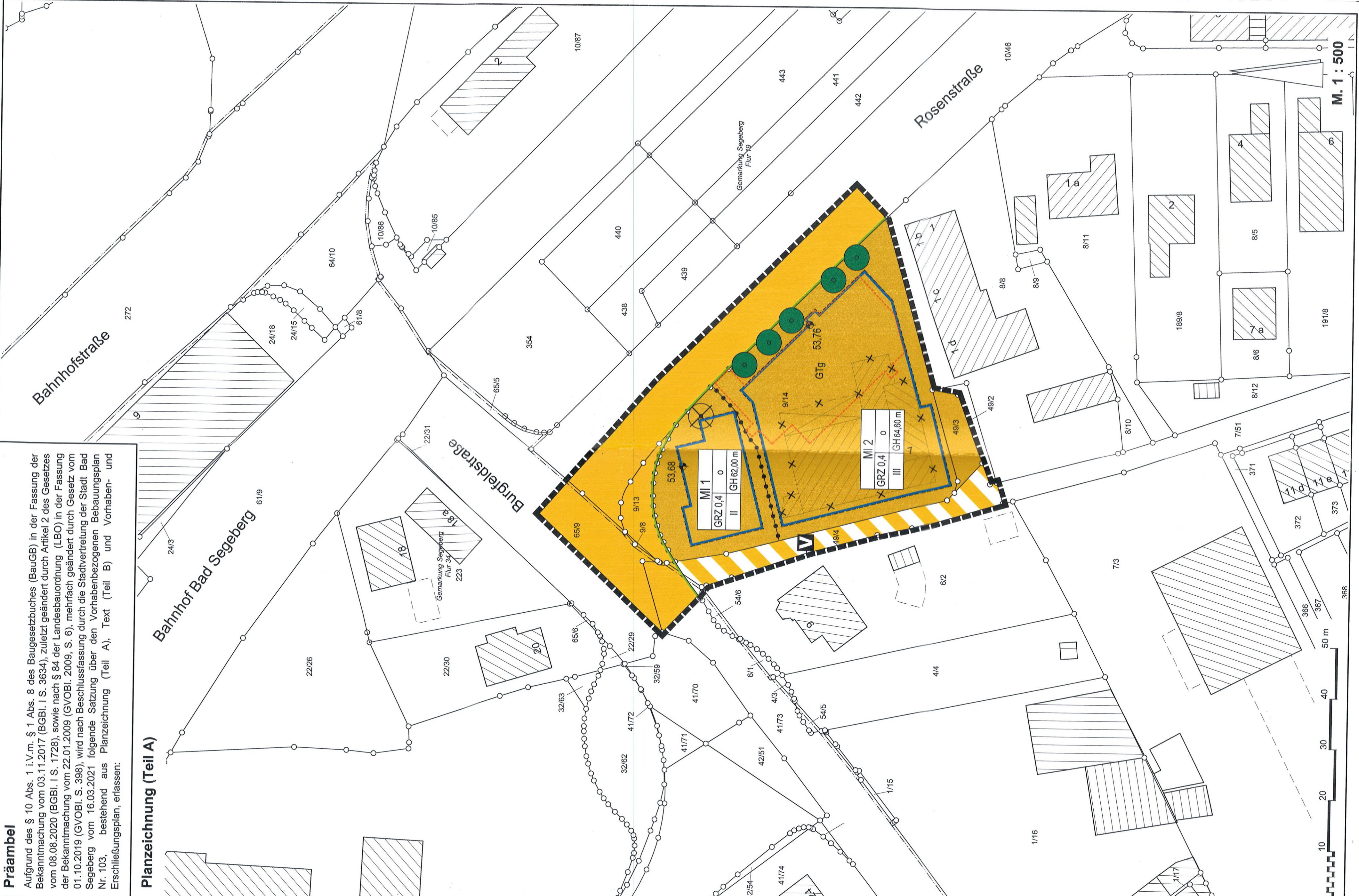


Satzung der Stadt Bad Segeberg über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103

Prämbel

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. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), sowie nach § 84 der Landesordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVBl. 2009, S. 6), mehrfach geändert durch die Satzung 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:

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

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

Planzeichen	Erläuterungen
Mi 1	1. Festsetzungen Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO) Mischgebiet mit Bezeichnung (§ 6 BauNVO)
GRZ	Maß der baulichen Nutzung (§ 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)
0	Bauweise, Baulinien, Baugeraden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO) offene Bauweise
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzung von Bäumen
	Sonstige Planzeichen Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgarage
GTg	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (u.a. § 16 BauNVO)
	2. Darstellungen ohne Normcharakter
	Flurgenz
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	bauliche Anlage
	bauliche Anlage entfällt
	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. 3768).

I. Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)
1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsläden im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 auch ausnahmsweise nicht zulässig.
1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Garagen sind im Baugesamtgebiet zulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (sog. Tiefgaragen) sowie Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports).
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
2.1 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.
2.2 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 Vorkehrungen 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):

Außenbauteile in Wohnungen, Übernachtungsräume in Betriebsstätten, 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

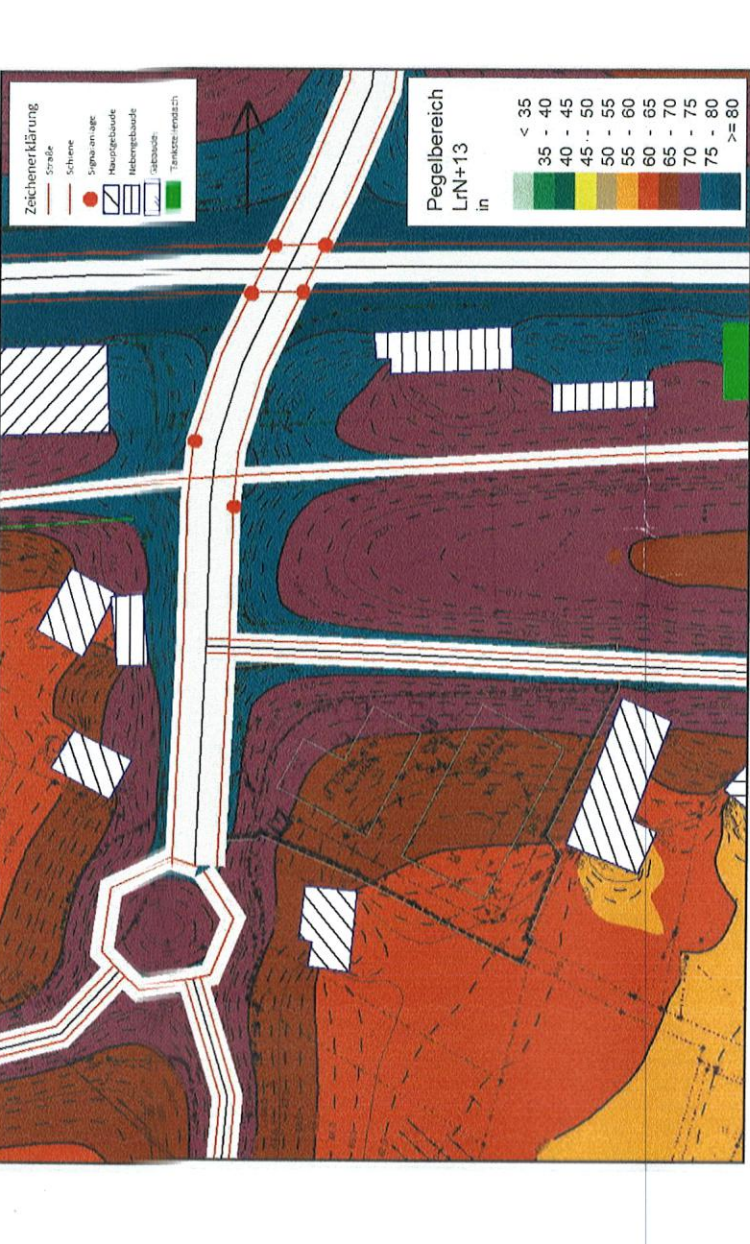
Büro- und ähnliche

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-Schallschuttmass $R_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach, der Nachschall eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schallschuttmass 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: Technische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen".

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafzimmern und Kinderzimmern ist in den oben genannten Festsetzungen durch schallschützende Lüftungseinrichtungen oder andere, die demselben Zweck dienen, zu gewährleisten. Entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudesseiten zulässt.

Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallschuttmass abzustimmen 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. Anpflanzungen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die innerhalb der Planzeichnung dargestellten fünf Bäume sind in der Planqualität 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 Vorhabenbeteiligte in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.

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

Dächer
Als Dachbedeckung sind nur matte Materialien oder begrünte Dächer zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind im allgemeinen zulässig.

Hinweise

Allseiten

Aufgrund der langjährigen altlastenrelevanten Nutzung durch einen Schlosserbetrieb liegt das Grundstück nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in den Boden Bekanntschaft mit Altlasten besteht. Die Altlasten sind daher unter Berücksichtigung der Rahmen der Abbruch- und Baumaßnahmen im Vorhabenbereich zu untersuchen und Begleitung durchzuführen. Sollten hierbei verunreinigte Bodenbereiche angefallen 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 gezielte Begleitung und Abnahme der freigelegten Flächen sind in einem Bericht 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 Tiefarbeiten vorzulegen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsschlusses 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 Auslegungsrunde von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail an die Stadt Bad Segeberg, Postfach 1220, 23708 Bad Segeberg, oder über das Internet-Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde am 08.01.2021 ortsüblich. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auslegenden Unterlagen wurden unter "www.bad-segeberg.de" ins Internet eingestellt.

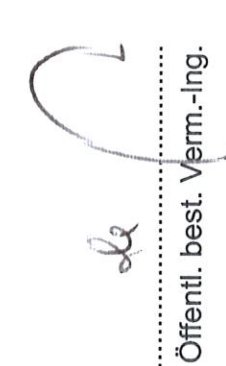
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Segeberg, den 03.04.2024


Der Bürgermeister

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

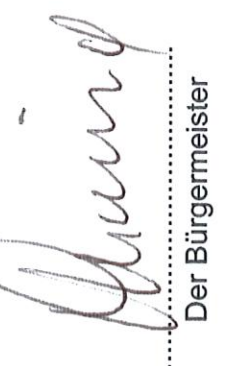
Bad Segeberg, den 23.10.2024


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 03.04.2024


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