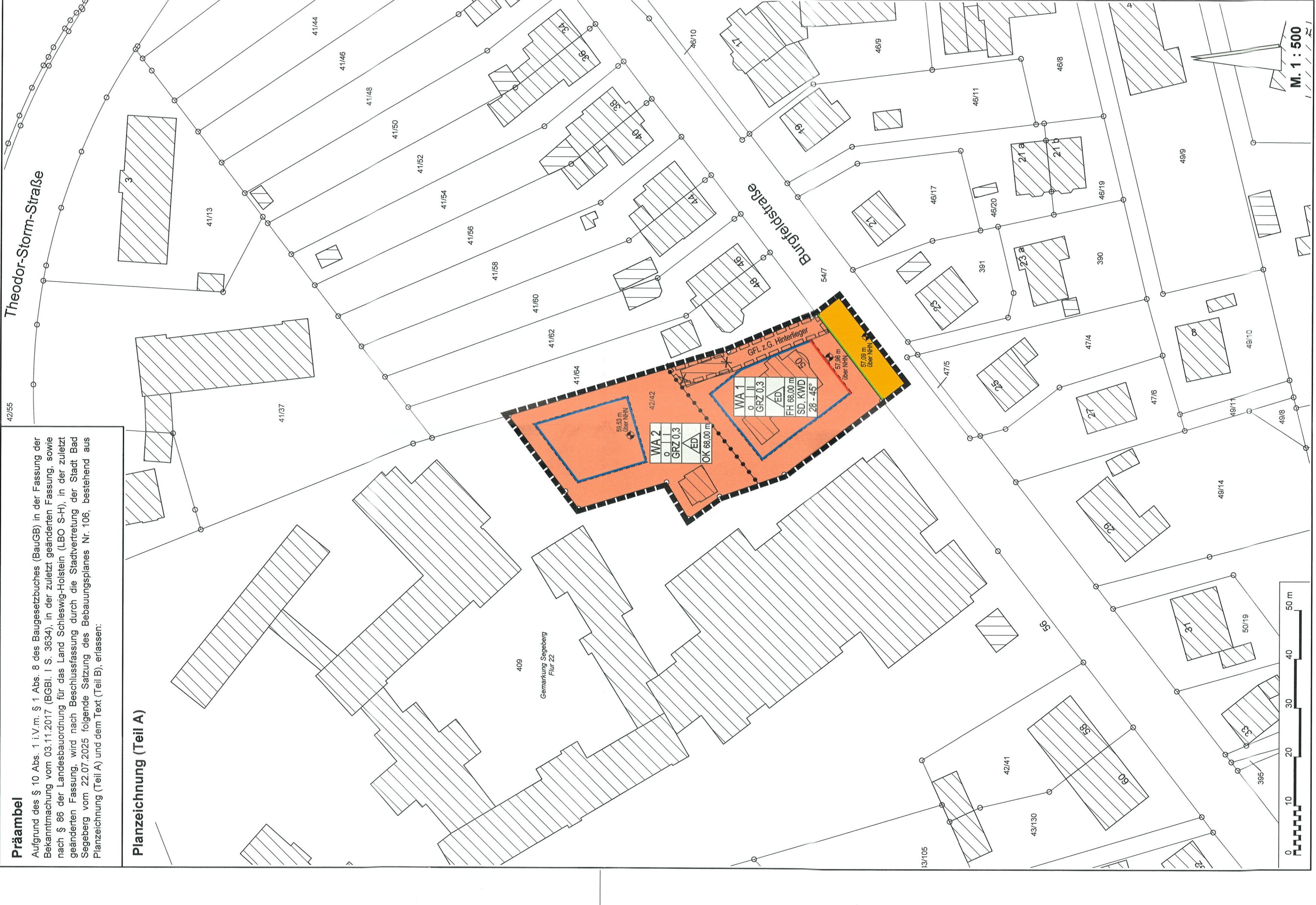


Satzung der Stadt Bad Segeberg über den Bebauungsplan Nr. 106



Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung, sowie nach § 86 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO S.H.) in der zuletzt geänderten Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Segeberg vom 22.07.2025 folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 106, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnerklärung

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

Planzeichen	Erläuterungen
WA	1. Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung (§ 4 BauNVO)
GRZ	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO
II	Grundflächenzahl
FH	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK	maximale Firsthöhe in m über NHN (Normalhöhennull)
	maximale Oberkante in m über NHN (Normalhöhennull)
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO
	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Vorkerpfflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Sonstige Planzeichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Hinterlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (i.u.a. § 16 BauNVO)
	Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO S-H
	Satteldach oder Kruppelwalmdach
	Dachneigung 28 - 45°
	2 Darstellung ohne Normcharakter
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgröße
	bauliche Anlage
	bauliche Anlage entfällt
	vorhandene Geländehöhe in m über NHN (Normalhöhennull)

Text (Teil B)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), in der zuletzt geänderten Fassung.

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18 und 23 BauNVO)
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Als Bezugspunkt für die maximale zulässige Firsthöhe (FH) und die maximal zulässige Oberkante (OK) der baulichen Anlage wird durch Höhenangaben über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Die festgesetzte Höhe darf durch technische Anlagen (i.u.a. Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlage) um maximal 1,00 m überschritten werden.
2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen mit und ohne Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3,00 m gemessen ab der Baugrenze und einer Grundfläche, die überbaubarer Grundstücksfläche von insgesamt maximal 30 m² ist zulässig. Diese Anlagen dürfen hinter die Baulinie zurücktreten. Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Burgfeldstraße und der Baulinie ist von Terrassen sowie Terrassenüberdachungen freizuhalten.
- Stellplätze und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)
3.1 Stellplätze (§ 12 BauNVO)
Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports) und Garagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Burgfeldstraße und der straßenseitigen Baulinie unzulässig. Stellplätze ohne Schutzdach sind davon nicht betroffen und zulässig.

3.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie verfahrensfreie Vorhaben gem. § 61 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Burgfeldstraße und der straßenseitigen Baulinie unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Umweltwärme und Umgebungswärme (Wärmepumpen) sowie Einfriedungen.

4. Maßregeln zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Zum Schutz von Fledermäusen sind im Außenbereich nur Fledermaus- und insektenfreundliche LED-Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von maximal 3,00 m über der Oberkante des vorhandenen Geländes zu verwenden (nach unten gerichtetes Licht, das im Bereich der Leuchte zu betriebläufigen, Bereichs- oder Licht-Farbtemperatur unter 2.700 Kelvin und einer Wellenlänge unter 540 nm).

4.2 Es ist ein künstliches Ersatzgerät für baumbewohnende Fledermausarten an einem Baum oder an einem Gebäude zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Für die Brutvogelgilde der Gehölz- und Gebäudebrüter sind zwei Nistkästen an Bäumen zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Nicht überdeckte Stellplätze, Zuwegungen und Tราufkanten auf den Baugrundstücken sind aus erdennigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster, Kies, Geröll, Splitt, Splitt-Sand, Splitt-Schotter, Rasenplaster, Schotterrasen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.

5. Anpflanzen von Bäumen und Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf den Grundstücken ist die Wohnfläche ein standortgerechter Laubb Baum oder Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm ein zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der vorgenannten Qualität zu ersetzen.

6. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erneuerung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die Dächer im Plangebiet sind mit Solarmodulen (Photovoltaik und/oder Solarthermie) auszustatten. Die Nettofläche der Module muss dabei mindestens 10% der hergestellten Dachfläche des Hauptdaches in Quadratmetern entsprechen. Sofern eine Leistung von 30 kWp überschritten wird, ist eine Unterschreitung der festgesetzten Fläche möglich. Der Nachweis der Nettofläche an erdennigen Solarmodulen der ganz oder teilweise auf Dächern von Nebengebäuden erfolgen. An den Flächen von Solar- und Photovoltaikanlagen sind die Module anzuordnen, bautechnisch bedingte Zwischenräume nicht an die Flächen der Module anzurechnen.

7. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO S-H)

7.1 Dächer im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 für die Verwendung von Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Kruppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45° zulässig. und symmetrische Satteldächer.

Als Dachdeckung sind ausschließlich matte Dachplatten in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Schwarz oder lebende Pflanzen (Grunddücker) zu verwenden. Die Kombination mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Nebendächer sowie dem Hauptdach untergeordnete Dächer können auch fachgerecht und als Flachdächer ausgebildet werden. Diese Dächer dürfen zusammengekommen einen Anteil von 30% an der Bruttodachfläche der Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Sofern keine transparente Dachdeckung (z.B. Glas oder Acrylglas) gewählt wird, ist die Farbe dem Hauptdach anzupassen. Ein dem Hauptdach abweichendes Material ist zulässig.

Die Dächer von Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten, dies umfasst sowohl das Material als auch die Farbe der Dachdeckung. Solar- und Photovoltaikanlagen sind davon ausgenommen.

7.2 Dächer im Allgemeinen Wohngebiet WA 2

Als Dachdeckung sind ausschließlich matte Dachplatten in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Schwarz oder lebende Pflanzen (Grunddücker) zu verwenden. Die Kombination mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Für Nebendächer sowie dem Hauptdach untergeordnete Dächer, die zusammengekommen einen Anteil von 30% der Bruttodachfläche der Gesamtdachfläche nicht überschreiten, können abweichend transparente Dachdeckungen (z.B. Glas oder Acrylglas) gewählt werden. Sofern keine transparente Dachdeckung gewählt wird, ist die Farbe dem Hauptdach anzupassen. Ein dem Hauptdach abweichendes Material ist zulässig.

7.3 Fassaden

Die Fassaden von Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten, dies umfasst die Fassadenöffnungen und -farben, die sonstigen Fassadenelemente (Fensterbänke, Stuck etc.) und das Material.

7.4 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

Hinweise Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

1. Bauzeiteneinengung für Brutvögel
Sämtliche Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen, Abschieben des Bodens, Gebäudedrückbauten) finden außerhalb der Aktivitätszeit der Brutvögel, also außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. statt. In der Folge erstreckt sich der Zeitraum, in dem Arbeiten zur Baufeldfreimachung stattfinden können vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres.
Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) muss vor der Ausführung der Arbeiten vorliegen. Die Baufeldfreimachung ist durch eine Umweltbauleitung (UBB) fachlich darzustellen, wie Besatzkontrollen durchzuführen sind.

2. Bauzeiteneinengung für Fledermäuse

Der Rückbau des Garagengebäudes findet außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.11. statt (vgl. LBV-SH 2020). In der Folge erstreckt sich der Zeitraum, in dem Rückbauarbeiten stattfinden können vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres.
Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) muss vor der Ausführung der Arbeiten vorliegen. Die Baufeldfreimachung ist durch eine Umweltbauleitung (UBB) fachlich darzustellen, wie Besatzkontrollen durchzuführen sind.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordneten vom 30.01.2024. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten am 16.02.2024. Die Bereitstellung im Internet erfolgte vom 16.02.2024 bis 26.02.2024 und durch Aushang vom 16.02.2024 bis 26.02.2024 ortsüblich.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.07.2024 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.06.2024 und 28.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtverteilung hat am 25.03.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden in der Zeit vom 16.04.2025 bis 16.05.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB unter "www.bad-segeberg.de" im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen waren im gleichen Zeitraum über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich. Zusätzlichen wurden die Unterlagen vom 16.04.2025 bis 16.05.2025 durch die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis auf die Möglichkeit der Stellungnahme während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten elektronisch und bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift während der Dienststunden abgeben werden können, am 08.04.2025 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht. Die Bereitstellung im Internet erfolgte vom 08.04.2025 bis 16.05.2025 und durch Aushang vom 08.04.2025 bis 25.05.2025 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 14.04.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Segeberg, den 05.08.2025

Der Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksnummern und Flurstücksbezeichnungen sowie Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Segeberg, den 04.08.2025

Der Bürgermeister

Die Stadtverteilung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.07.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtverteilung hat den Bebauungsplan Nr. 106 bestehend aus der Planzeichnung und dem Text (Teil B), am 22.07.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Segeberg, den 05.08.2025

Der Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 106 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Bad Segeberg, den 05.08.2025

Der Bürgermeister

Satzung der Stadt Bad Segeberg über den Bebauungsplan Nr. 106 "Burgfeldstraße 50" südöstlich und nordöstlich des Berufsbildungszentrums Bad Segeberg (Haus A), südwestlich der Burgfeldstraße 48 und nordwestlich der Burgfeldstraße (gem. § 13 a BauGB)

für das Gebiet

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 106 durch die Stadtverteilung sowie Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.08.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vernetzung nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezogenen Verlärens- und Formvorschriften sowie unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Vernetzung der Verlärens- und Formvorschriften nach § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Vernetzung der Flächenutzungspläne und beachtliche Mängel des Abwägungsprozesses nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB geltend zu machen, hingewiesen worden. Auf die Möglichkeit Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden. Ebenfalls hingewiesen wurde auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO. Die Satzung ist mithin am 05.08.2025 in Kraft getreten.

Bad Segeberg, den 05.08.2025

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister



STADT BAD SEGEBERG
BAUEN UND UMWELT
10390 BAD SEGEBERG
TEL. 0451 984-0 FAX 0451 984-444

Stand: 05.12.2024 K06- 26.05.2025 K06- 05.12.2024 K06- 30.07.2025 K06- 11.02.2025 K06-