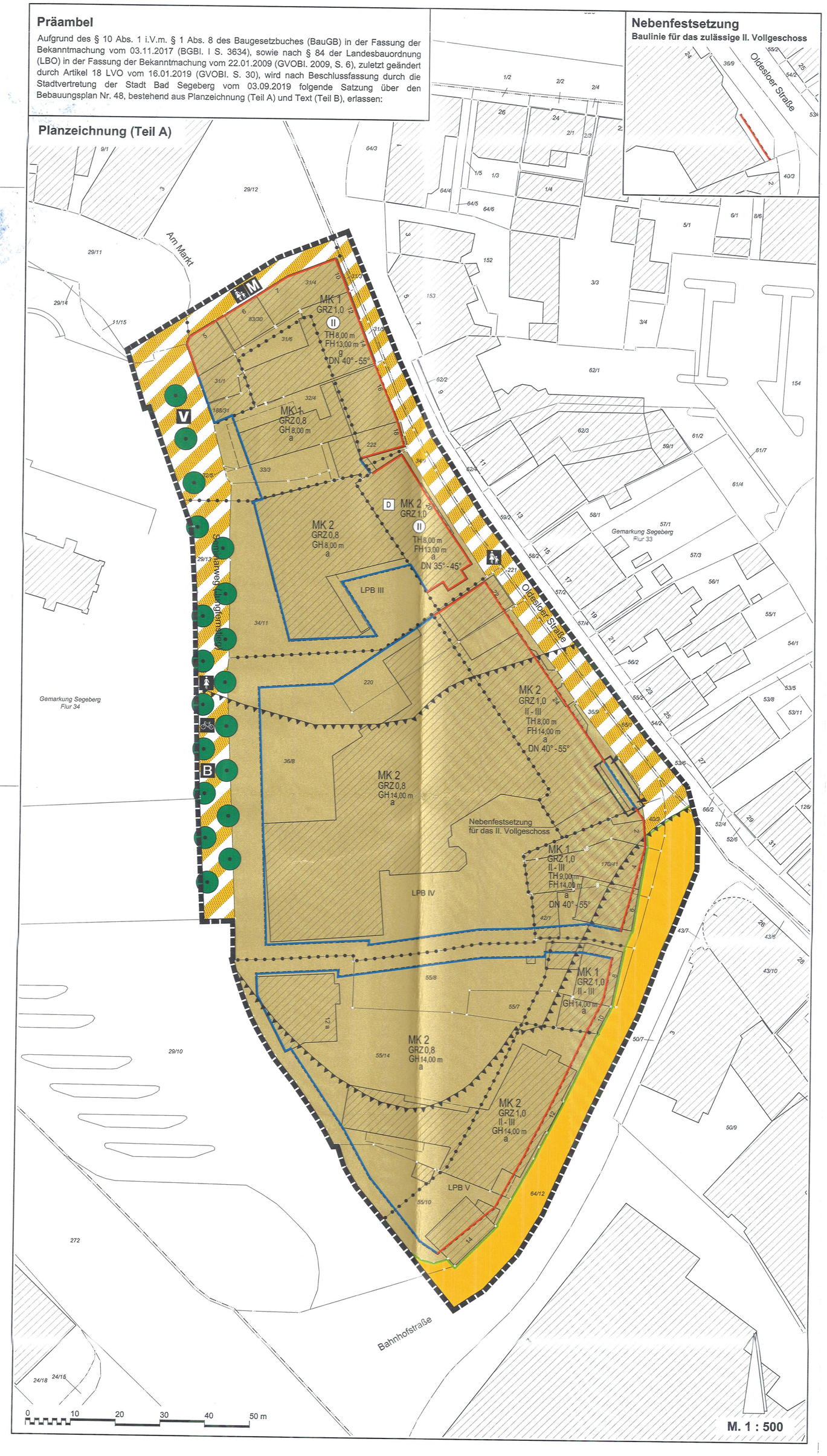
Satzung der Stadt Bad Segeberg über den Bebauungsplan Nr. 48

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 16.01.2019 (GVOBl. S. 30), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg vom 03.09.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 48, 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
	1 Festsetzungen
	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
MK 1	Kerngebiet mit Bezeichnung (§ 7 BauNVO)
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
TH	Traufhöhe als Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
	Fußgängerbereich
M	Wochenmarkt
V	Verkehrsberuhigter Bereich
	Fuß- und Radweg
B	Busverkehr
	Einfahrtbereich
	Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)
DN 40°-55°	Dachneigung mit Gradangabe
	Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 2 Abs. 2 DSchG SH)
	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	geschützte Allee (gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Ziffer 3 LNatSchG)
	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
LPB IV	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 hier: Lärmpegelbereich IV
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (u.a. § 16 BauNVO)
	2 Darstellungen ohne Normcharakter
	Flurgrenze
34/11	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
24	bauliche Anlage mit Nebenanlage
	Ausschnitt Nebenfestsetzung

Text (Teil B)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGB1. I S. 3786).

I. Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 7 BauNVO)

1.1 Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten veranstalten, sowie Wettbüros unzulässig. Gleiches gilt für Sexshops, Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows sowie Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr u.a. mit Menschen oder Puppen/Robotern.

1.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) sind ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig (§ 1 Abs. 7 und 8 BauNVO).

1.3 Wohnungen für die Allgemeinheit (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sind ausschließlich im Teil des Kerngebietes mit der Bezeichnung "MK 1" oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig. Ansonsten sind diese Wohnungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 8 BauNVO).

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

2.1 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)

2.1.1 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist die Straßenmitte der zugehörigen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der sichtbaren straßenseitigen Außenwand.

2.1.2 Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen kann durch erforderliche Dachaufbauten (u.a. Schornsteine sowie Be- und Entlüftungsanlagen) um maximal 1,50 m überschritten werden.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 bis 23 BauNVO)

3.1 Für die Bereiche, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festsetzt, sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Die maximal zulässigen Längen werden über die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

3.2 Ausnahmsweise können Über- und Unterschreitungen der festgesetzten Baulinie durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vorsprünge oder Außentreppen und Rücksprünge um bis zu 2,50 m zugelassen werden. Die vor- und zurücktretenden Gebäudeteile dürfen dabei zusammengenommen ein Drittel der Fläche der zugehörigen Außenwand nicht überschreiten.

4. **Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Zum Erhalt des vorhandenen Stadtbildes sind im Plangebiet von der Landesbauordnung abweichende Abstandsflächen, wie folgt, zulässig:
- Zwischen den Gebäuden Oldesloer Straße 18 und 20 ist ein Abstand zwischen 1,00 m und 4,00 m ausreichend (siehe Planzeichnung).
- Zwischen den Gebäuden Oldesloer Straße 20 und 22 ist ein Abstand von 3,50 m ausreichend (siehe Planzeichnung).

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Außenbeleuchtung sind nur fledermausverträgliche Leuchtmittel mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm (z.B. LED-Lampen) und nach unten gerichtetes Licht, das nur den zu beleuchtenden Bereich erfasst, zu verwenden.

6. **Lärmschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei baulichen Erweiterungen sowie bei Ersatz- und Neubebauungen 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):

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

Lärmpegelbereich III: $R'_{w,ges}$ = 35 dB
Lärmpegelbereich IV: $R'_{w,ges}$ = 40 dB *)
Lärmpegelbereich V: $R'_{w,ges}$ = 45 dB

Büroräume und ähnliches

Lärmpegelbereich III: Keine über das übliche Maß hinausgehende Anforderungen.
Lärmpegelbereich IV: $R'_{w,ges}$ = 35 dB *)
Lärmpegelbereich V: $R'_{w,ges}$ = 40 dB.

*) Für die der Oldesloer Straße zugewandten Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich IV gelten aufgrund der Gebäudeabschirmung der Verkehrslärmquellen die geringeren Anforderungen des Lärmpegelbereichs III.

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

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 festgesetzten 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 festgesetzen 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.

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

7.1 Gliederung der Fassaden

Ab einer Gebäudelänge von 30 m sind die straßenseitigen Fassaden zur Oldesloer Straße und Bahnhofstraße durch Vor- oder Rücksprünge von maximal 2,50 m zu gliedern. Pro angefangene 30 m Fassadenlänge ist mindestens ein Vor- oder Rücksprung mit einer Breite von mindestens 2,00 m und über die gesamte Fassadenhöhe auszubilden.

7.2 Dachform

In den Teilen des Plangebietes, in denen eine Dachneigung festgesetzt ist, sind ausschließlich Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer zulässig.

Hinweise

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse:

  Zum Vermeiden des Tötens oder Verletzens sind Abriss-/Umbaumaßnahmen und Fällarbeiten an Bäumen > 20 cm Stammdurchmesser außerhalb der (Sommer-) Quartierzeiten durchzuführen. Quartierzeit ist von Anfang März bis Ende November. Insbesondere sind die Arbeiten an den als Quartier bzw. Einflug geeigneten Bereichen außerhalb der Quartierzeit durchzuführen oder es sind alle möglichen Öffnungen außerhalb der Quartierzeiten zu verschließen. Denkbar wäre auch ein Entfernen der Strukturen außerhalb der Quartierzeit, wobei dann sicherzustellen ist, dass keine Quartiermöglichkeiten mehr bestehen. Es könnten die weiteren Arbeiten dann anschließend erfolgen.

  Für die älteren Bäume in Innenhöfen und einem Garten ist aufgrund der möglichen Winterquartiernutzung eine endoskopische Überprüfung mit Negativnachweis vor dem Fällen nötig, günstigstenfalls erfolgt eine Kontrolle im Oktober mit Verschluss von Quartiermöglichkeiten, wenn keine Tiere angetroffen werden.

- Vermeidungsmaßnahme 2 Gehölzvögel:

  Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrutvögel, d.h. Fällung im Zeitraum September bis Februar (zusätzlich jedoch gesetzliche Fällzeiten und Fledermausvorgaben beachten).

- Vermeidungsmaßnahme 3 Gebäudebrutvögel:

  Abriss/Sanierung von Gebäuden außerhalb der Brutzeit, d.h. Durchführung im Zeitraum September bis Februar. Bei Erfordernis für Bauarbeiten in der Brutzeit ist an zwei älteren kleinen Gebäuden (siehe nachfolgende Abbildung) eine biologische Baubegleitung erforderlich, um entweder den Nachweis zu erbringen, dass keine Brutvögel betroffen sind oder frühzeitig Vergrämung durchzuführen oder Teile des Abrisses so zu steuern dass Brutvögel nicht betroffen sind.

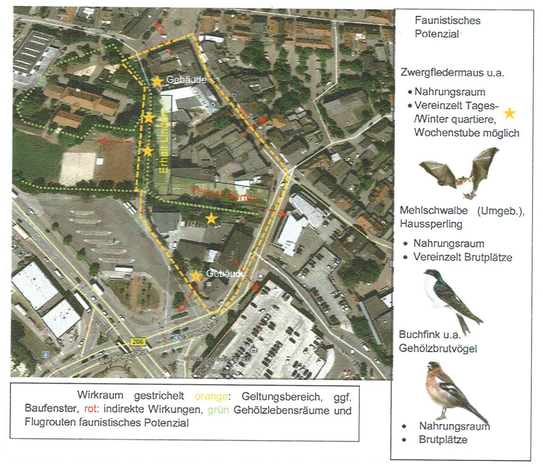
CEF-Maßnahme Fledermäuse

Zur Sicherung der ökologischen Funktion bei Eingriffen in Bäumen oder Gebäuden (siehe nachfolgende Abbildung) sind Spaltenquartiere mit 2 Verschalungen (jeweils mind. 1 m²) oder das Anbringen von 10 Spaltenkästen (z.B. Fledermausfassaden-Flachkasten mit Rückwand FFAK-R von hasselfeldt-naturschutz) an Gebäuden oder Bäumen in der Umgebung zu schaffen.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich Gehölzvögel

Gartengelände: Ersatzgehölzanlage bei Verlust im Flächenverhältnis 1:1 sowie Anbringung von 5 Höhlennistkästen in Verbindung zu Gehölzvogellebensraum.

Einzelbäume: Bei Verlust der größeren Einzelbäume im Geltungsbereich wäre ein Ersatz im Verhältnis 1:3 (Hochstammpflanzung) zuzüglich je 2 Höhlennistkästen in Verbindung zu Gehölzvogellebensraum an anderer Stelle herzustellen.



Denkmalschutz

In der Oldesloer Straße 20 liegt das denkmalgeschützte Heinrich-Wickel-Haus (ehem. Kreissparkasse). Der Schutzumfang umfasst das gesamte Gebäude, Vorderhaus und Anbauten (Baujahr vor 2017).

Einsehbare DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (u.a. Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Erlasse) können während der Öffnungszeiten bei der Stadt Bad Segeberg, Amt Bauen und Umwelt, Lübecker Straße 9, 23795 Bad Segeberg eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10.05.1988. Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtvertretung am 23.06.2015 sowie am 05.02.2019 erneuert. Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Aufstellungsbeschlüsse erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 16.04.2015 sowie am 16.04.2019 und den Lübecker Nachrichten am 16.07.2015 sowie am 16.04.2019. Die Bereitstellung der erneuten Aufstellungsbeschlüsse durch Aushang erfolgte vom 16.07.2015 bis 23.08.2015 sowie vom 16.04.2019 bis 20.05.2019 und im Internet vom 16.04.2019 bis 16.05.2019 ortsüblich.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 16.01.2019 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 19.12.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtvertretung hat am 21.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48, mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.06.2019 bis 05.07.2019 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 28.05.2019 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht. Die Bereitstellung im Internet erfolgte vom 28.05.2019 bis 05.07.2019 und durch Aushang vom 28.05.2019 bis 11.07.2019 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 27.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Segeberg, den 11.09.2019

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 10.09.2019

Öffentl. best. Verm.-Ing.

8. Die Stadtvertretung hat die Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.09.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 03.09.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Segeberg, den 11.09.2019

Der Bürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

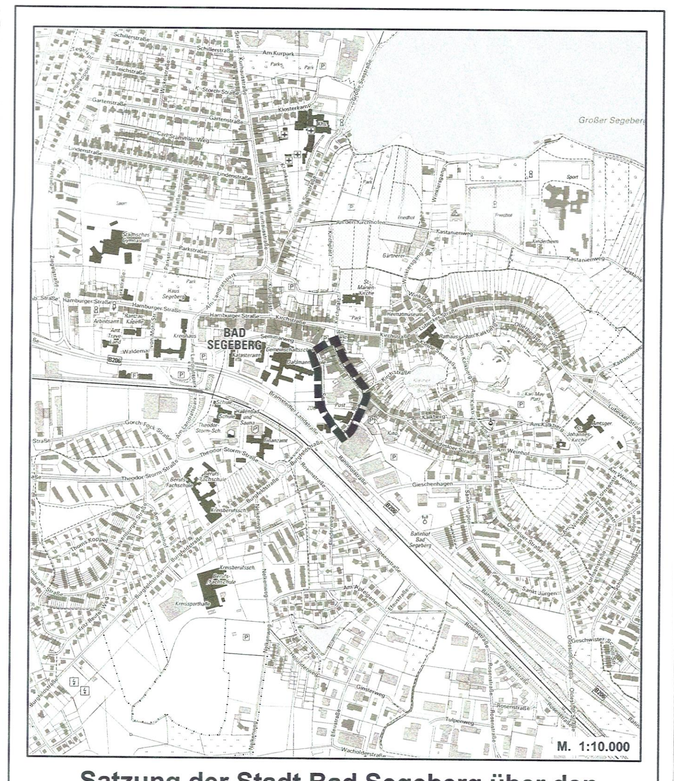
Bad Segeberg, den 11.09.2019

Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 48 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 17.09.2019 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 18.09.2019 in Kraft getreten.

Bad Segeberg, den 18.09.2019

Der Bürgermeister



Satzung der Stadt Bad Segeberg über den Bebauungsplan Nr. 48

für das Gebiet
zwischen Marktplatz, Oldesloer Straße, Bahnhofstraße
sowie für den Seminarweg (Jungfernstieg)

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

Stand:	
24.04.2019 Kr/Br	04.09.2019 Kr/Br
22.05.2019 Kr/Br	06.09.2019 Kr/Br
15.07.2019 Kr/Br	