

Satzung der Stadt Bad Segeberg über den Bebauungsplan Nr. 65 "Eichberg", 1. Änderung und Ergänzung

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. 3824), in der zuletzt geänderten Fassung, sowie § 86 Landesbauordnung (LBO SH), in der zuletzt geänderten Fassung, wird die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 65, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18.12.1990, in der zuletzt geänderten Fassung und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichen	Erläuterungen
	1. Festsetzungen Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO) Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Fachklinik Art der Nutzung: Orthopädie und Neurologie
GRZ 0,4	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO) Grundflächenzahl
GH 8,00 m	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Gebäudehöhe in Meter
	Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) Baugrenze
	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB) Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kindertageseinrichtung
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Grünfläche - privat -
	Zweckbestimmung: Naturspielplatz Absandgrün Knickschutzstreifen
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 4 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Erhaltung von Bäumen
	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) gesetzlich geschützte Knicks (§ 21 LNatSchG-S-H)
	Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Zweckbestimmung: Stellplätze mit Gehrecht zu belastende Flächen (zu Gunsten der Allgemeinheit) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 2. Darstellungen ohne Normcharakter Baum entfällt Bemastung in Meter Flurgrenze Flurstücksnummer Flurstücksgrenze bauliche Anlage

Text (Teil B):
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), in der zuletzt geänderten Fassung.
Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 65 werden die zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 65 "Eichberg" vollständig durch die zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung ersetzt. Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 65 werden, wie folgt, ergänzt sowie gestrichen:

I. Festsetzungen

- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Baumpflanzungen -
 - gestrichen -
 - Naturspielplatz**
 - 1.5.1 Die Grünfläche "Naturspielplatz" ist im naturnahen Zustand zu belassen. Zulässig ist ein natürlich angelegter Spielplatz und Lernort mit Spielelementen die überwiegend aus Holz oder anderen Naturstoffen bestehen. Wege und erforderlicher Fallschutzgitter dürfen nur mit Rindermilch oberflächlich befestigt werden. Der natürliche Boden unter dem Rindermilch ist zu erhalten.
 - 1.5.2 Eine künstliche Beleuchtung innerhalb der Grünfläche "Naturspielplatz" ist unzulässig.
 - Absandgrün**
 - Die Grünfläche "Absandgrün" ist im naturnahen Zustand zu belassen und mit einem mind. 1,50 m hohen Zaun einzufrieden. Eine regelmäßige Mähd (2x-Jahr) ist zulässig.
 - Knick- und Knickschutzstreifen**
 - 1.7.1 Der Knick im Süden des Plangebietes ist, wie folgt, zu sanieren: der Knickwall ist zu ergänzen und mit einer dreifelligen Pflanzung aus Sträuchern anzupflanzen. Das Sonnenspendum der Sträucher orientiert sich am bunten Knick. Pro 20 m Knick ist ein Vorzeichen zu setzen. Nach der Pflanzung ist der Knickwall mit Stroh zu mulchen. Zum Außenspielfeld der Kindertagesstätte ist der Knick mit einem mind. 1,40 m hohen Stabgitterzaun abzusichern. Der Zaun darf in einem Abstand von 1,00 m zum Knickfuß gesetzt werden.
 - 1.7.2 Der Knickschutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine regelmäßige Mähd (2x-Jahr) ist zulässig.
 - Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - 1.8.1 Innerhalb der Grünflächen "Naturspielplatz" und "Absandgrün" sind insgesamt 20 Haselnusssträucher (Höhe 100 bis 120 cm) in den Randbereichen der Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 1.8.2 Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Auslagerung sind geeignete Ersatzpflanzungen am gleichen Standort vorzusehen (Qualität Hochstamm 12-14 und Pfahl zur Befestigung).
 - 1.8.3 Innerhalb der Grünflächen "Naturspielplatz" und "Absandgrün" sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm gemessen in einer Höhe von einem Meter bei Fällung oder Rodung artengleich zu ersetzen (pro angefangene 50 cm Stammumfang ist ein Hochstamm 12-14 und Pfahl zur Befestigung zu pflanzen).
 - Außenbeleuchtung**
 - 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-Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin).
 - Weitere Festsetzungen über die Art der zulässigen Nutzung** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
 - gestrichen -
 - Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - gleich alte Ziffer 3. -
 - Spielplätze** innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf "Kindertageseinrichtung" sind nur auf der hierfür ausgewiesenen Flächen "Spielplätze" sowie in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Im Plangebiet sind nur Stellplätze ohne Schutzdach zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist die Oberkante der erschließungsgünstigen Straßennitte (Hamdorfer Weg). Bei abfallendem Gelände ist der Bezugspunkt die Oberkante der Straßennitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der erschließungsgünstigen Gebäudefront. 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 (i.d.a. Schornsteine sowie Be- und Entlüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Kindertageseinrichtung**
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertageseinrichtung" sind Einrichtungen für die Kinderbetreuung im Krippen- als auch im Elementarbereich sowie mit gemischten Gruppen zulässig. Zu den Einrichtungen gehören ebenfalls erforderliche Sozial- und Büroräume, Räume für die Pädagogik sowie Spielplätze.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 86 LBO)
 - Anzahl von Stellplätzen
In der Fläche für den Gemeinbedarf sind je Mitarbeiter*in der Einrichtungen 0,75 Stellplätze herzustellen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist immer auf einen ganzen Stellplatz aufzurunden.
 - Hinweise:**
1. Artenschutzrechtliche Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Damit es nicht zu vermeidbaren Tötungen europarechtlich geschützter Vogelarten kommt, sind Gehölzbeschnitten nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres durchzuführen.

1.2 Im Bestandsgebäude ist eine Nutzung durch Fledermäuse (insbesondere Zwerg- und Mückenfledermäuse) nicht ausgeschlossen. Zur Vermeidung des Tötungsrisikos sind alle Gebäudeteile und -eckbauten durch die potenzielle Fledermausquartiere in den Dachbereichen betroffen sein könnten nur in der Zeit vom 15.03. bis 30.04. bzw. vom 15.08. bis 30.09. zulässig. Alternativ kann während der Wochenbrutzeit von Mai bis Juli eine Bestandserhebung der lokalen Fledermausarten erfolgen, um in Erfahrung zu bringen, ob sich in dem betreffenden Gebäude tatsächlich Quartiere von Gebäudefledermäusen befinden. Ist dies nicht der Fall, kommen die Abrissstellen nicht zum Tragen.

1.3 Sollte zur Wochenbrutzeit keine Überprüfung der konkreten Quartiernutzung im Bestandsgebäude stattfinden, ist für den Verlust der potenziellen Ganzjahresquartiere ein angemessener Ausgleich vorzusehen. Dieser Ausgleich kann z. B. in Form von fest einzubauenden Quarsteinen in den Neubau erbracht werden. Der genaue Ausgleichsumfang ist in diesem Fall mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.4 Bei Baumfällungen / Baumrücken ist folgender Ablauf zum Schutz der Haselmäuse vorzuschreiben: Fällung und Entsorgung der oberirdischen Teile vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres; Rodung der Stubben im nachfolgenden Sommer ab Juli.

2. **Baumschutz**

- 2.1 Sofern beim Auskoffern der Stellplatzflächen Wurzeln mit einem Durchmesser von mehr als 5 cm freigelegt werden, ist ein Baumgütdichter zum weiteren Vorgehen hinzuzusetzen.
- 2.2 Zu erhaltende Gehölze und Knicks sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gem. DIN 18920, RAS-LP 4).

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 01.10.2019. Die öffentliche Auslegung ist durch den Bürgermeister der Stadt Bad Segeberg am 28.10.2019. Die Bereitstellung im Internet erfolgte vom 28.10.2019 bis 28.11.2019 und durch Aushang vom 28.10.2019 bis 02.12.2019 ortsüblich.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 10.02.2022 bis 10.03.2022 durch öffentliche Auslegung während der Öffnungszeiten durchgeführt.
- 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 02.02.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 17.05.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65, 1. Änderung und Ergänzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65, 1. Änderung und Ergänzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.06.2022 bis 01.07.2022 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 24.05.2022 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten veröffentlicht. Die Auslegung ist durch Aushang am 24.05.2022 bis 24.05.2022 bis 01.07.2022 durch Aushang am 24.05.2022 bis 03.07.2022 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 23.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Bad Segeberg, den M.O.A. 2023.
Der Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen sowie Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Bad Segeberg, den M.O.A. 2023.
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 65, 1. Änderung und Ergänzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.12.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Bad Segeberg, den M.O.A. 2023.
Der Bürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 65, 1. Änderung und Ergänzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
Bad Segeberg, den M.O.A. 2023.
Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 65, 1. Änderung und Ergänzung 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 M.O.A. 2023, ersichtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Rechten der Bürgerinnen und Bürger durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 65, 1. Änderung und Ergänzung (§ 2, 9 Abs. 4 BauGB) geltend zu machen, hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am M.O.A. 2023, in Kraft getreten.
Bad Segeberg, den M.O.A. 2023.
Der Bürgermeister



Satzung der Stadt Bad Segeberg über den Bebauungsplan Nr. 65 "Eichberg" 1. Änderung und Ergänzung
für das Gebiet südlich des Neurologischen Zentrums, westlich des Hamdorfer Weges, nördlich der Grundstücke Hamdorfer Weg 1 und Am Eichberg 10 a und b, östlich der Grundstücke Breslauer Straße 44 bis 58 (Gem. § 13 a BauGB)
Bad Segeberg, den M.O.A. 2023.
Der Bürgermeister