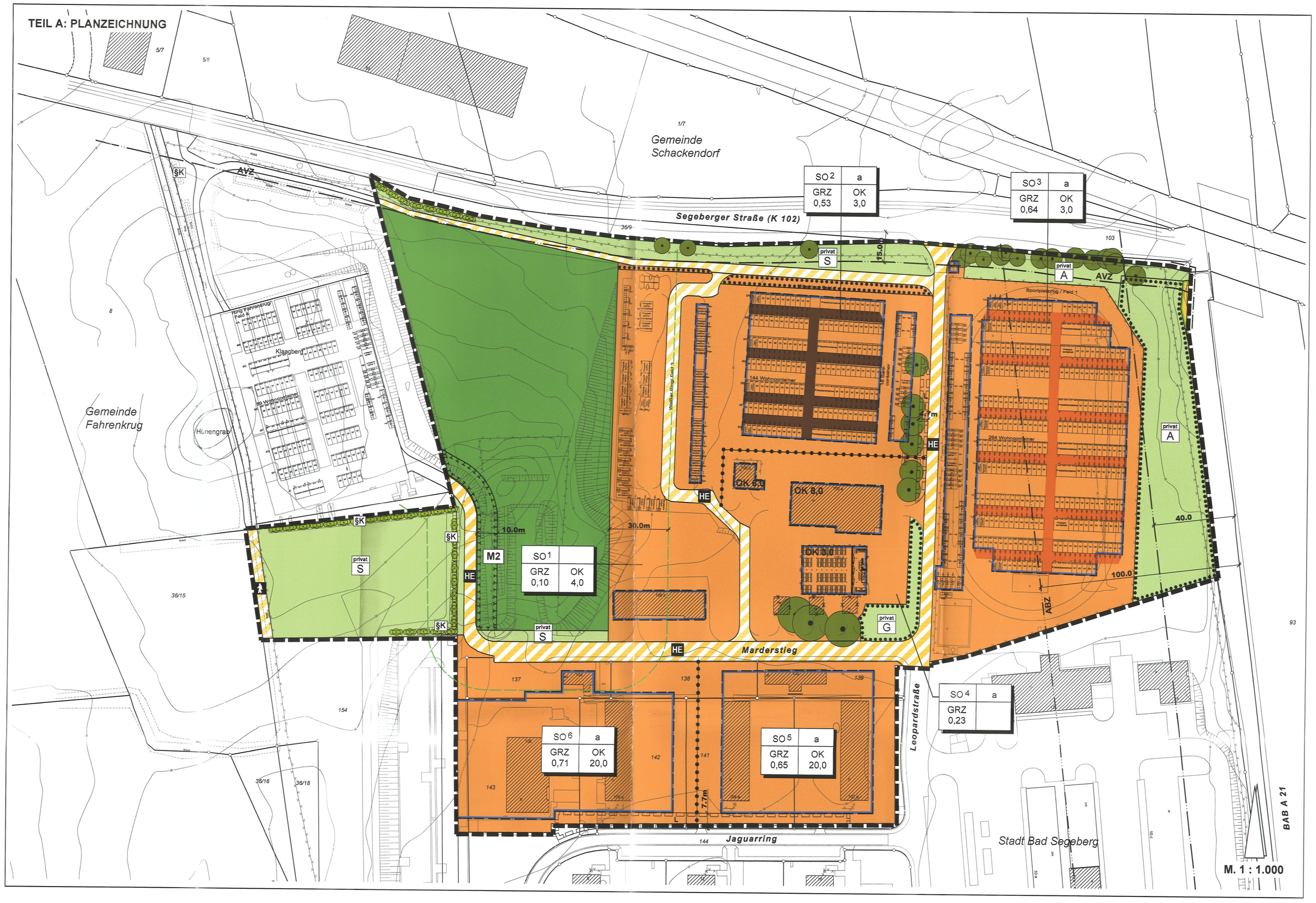
NEBENKARTE 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 87 "KONVERSION LETTOW-VORBECK-KASERNE" DER STADT BAD SEGEBERG : FESTSETZUNGEN FÜR FLÜCHTLINGSUNTERKÜNFTE

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiete SO1 bis SO6
(§ 11 BauNVO)

1.1.1.1 Die Sondergebiete SO1 bis SO6 dienen der Unterbringung von Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen.

1.1.1.2 In den Sondergebieten SO1 bis SO3 sind folgende baulichen Anlagen für Flüchtlinge und Asylbegehrende zulässig:
- Eingeschossige Wohncontainer
- Freizeit-, Sanitär- und Verwaltungscontainer
- Pförtnergebäude
- Gebäude für die Polizei
- Nebenanlagen, z.B. Trafostationen, Hydranten, Aufstellflächen für Müllcontainer, Fluchtwege und Fluchtplätze für die Bewohner, Zäune, Feuerwehrumfahrten und Feuerwehraufstellflächen, Löschwasserbrunnen

1.1.1.3 Im Sondergebiet SO4 sind folgende baulichen Anlagen für die Versorgung, Betreuung und Verwaltung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden zulässig:
- Gebäude / Container für Essensausgaben, Sanitärcontainer
- Lagergebäude für Streugut
- Nebenanlagen, z.B. Stellplätze einschließlich Zufahrten, Hydranten, Trafostationen, Fluchtwege und Fluchtplätze

1.1.1.4 In den Sondergebieten SO5 und SO6 sind folgende baulichen Anlagen für die Versorgung, Betreuung und Verwaltung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden zulässig:
- Lagergebäude / Kleiderkammer
- Bürogebäude
- Gebäude für die ärztliche Versorgung
- Wohngebäude für Flüchtlinge und Asylbegehrende
- Gebäude für Schulungen, Kinderbetreung, Freizeitaktivitäten
- Nebenanlagen, z.B. Stellplätze einschließlich Zufahrten, Hydranten, Trafostationen, Fluchtwege, Erschließungswege

1.1.2 Befristung von Nutzungen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.1.2.1 Die unter der Ziffer 1.1.1 festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind nur bis zum 31.12.2030 zulässig. Anschließend gelten die Festsetzungen der Planzeichnung - Teil A - und Teil B - Text - des Gesamtbebauungsplanes.

1.1.2.2 Festgesetzte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen der Planzeichnung - Teil A - und Teil B - Text - des Gesamtbebauungsplanes sind schon vor dem 31.12.2030 zulässig, wenn sie mindestens jeweils das SO1, SO2, SO3, SO4, SO5, SO6 der Nebenkarte 1 umfassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,§§ 16-21 BauNVO)

1.2.1 Höhen baulicher Anlagen

Als Bezugspunkt für maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen wird die Straßenmitte der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche definiert, die der Erschließung des Baugrundstückes dient. Er ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der der Straßenseite zugewandten Gebäudefront zu ermitteln.

1.2.2 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken,) sowie Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,§ 22 BauNVO)

1.3.1 In Baugebieten mit einer abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen größer 50,0 m zulässig.

1.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 20/25 cm, zu ersetzen.

1.4.2 In den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

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

1.5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Alle Knicks sind gemäß den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und der Biotopverordnung zu pflegen.

1.6 Nachsorgender Bodenschutz
(BBodSchG, BBodSchV)

1.6.1 Sämtliche Erdbau- und Entsiegelungsmaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten, die Prüfwerte für den Pfad Boden-Mensch gemäß BBodSchV sind einzuhalten.
Werden Verunreinigungen angetroffen, ist die unter Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg umgehend zu informieren. Verunreinigte Bodenmassen sind fachgerecht auszubauen, ordnungsgemäß zu entsorgen und ggf. durch unbelastetes Material zu ersetzen.
Die untere Bodenschutzbehörde ist an allen künftigen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Wohnnutzungen in den Containern wird in den Bereichen SO2 und SO3, in denen der Anhaltswert der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts an Nord- und/oder Südfassaden der Wohncontainer überschritten wird, ausgeschlossen.

Abb. 1:Darstellung des Bereiches, in dem Wohnnutzung bei freier Schallausbreitung in den Containern auszuschließen sind (Quelle: Schalltechnische Untersuchung Büro Lairm-Consult, 14.09.2021)

1.7.2 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen aus dem Schallschutz resultieren.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO S-H

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 3,00 m Höhe nicht überschreiten.

HINWEISE (ohne Normcharakter)

Erhaltung von Knicks, Bäumen und Sträuchern

Zu erhaltende Gehölzbestände sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Alle Arbeiten sind nach DIN 18920 und RAS LP Abschnitt 4 durchzuführen.

Werbeanlagen

Für die Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen gilt zusätzlich die „Satzung der Stadt Bad Segeberg zur Regelung von Art, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen" in der aktuellen Fassung.

Wohnnutzung im SO3

Die Ausschlussfläche in der Abb. 3 wurde unter der Bedingung einer freien Schallausbreitung festgelegt. Mit der Einbeziehung von schallabschirmenden Gebäuden im Norden und Osten besteht die Möglichkeit, dass der überwiegende Teil der Fläche ganzjährig zum Wohnen (und zum Schlafen) genutzt werden kann. Der Einzelnachweis muss auf der Bauantragsebene geführt werden.

Löschwasserversorgung

Im Hinblick auf künftige Bebauungen auf dem Gelände des Levopark kann durch die auf dem Gelände vorhandenen Löschwasserentnahmestellen ein erforderlicher Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sichergestellt werden. Dabei muss der erforderliche Löschwasserbedarf nicht aus einer Löschwasserentnahmestelle geliefert werden.

Entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300m um das Brandobjekt. Dabei sollte eine Löschwasserentnahmestelle entsprechend dem Arbeitsblatt DVGW W400-1 (A) eine Löschwasserentnahme von mind. 24 m³/h (bei einem Zeitraum von zwei Stunden ermöglichen. Diese erforderliche Löschwassermenge wird von allen Löschwasserentnahmestellen auf dem Gelände, auch bei einer gleichzeitigen Nutzung mehrerer Hydranten sichergestellt.

Kampfmittelbelastung

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind unverzüglich der Polizei zu melden.

Verkehrliche Erschließung Flüchtlingsunterkünfte

Die verkehrliche Erschließung der Flüchtlingsunterkünfte darf ausschließlich über die Kreisstraße 102 erfolgen.

Archäologische Kulturdenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung (§ 15 DSchG).

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Auflagen und Hinweis der Unteren Forstbehörde zur Baugenehmigung vom 30.10.2019

1. Vor einer beabsichtigten Belegung der Container ist insbesondere der Wald zwischen den Containerfeldern 3 und 4 von einem qualifizierten Baumsachverständigen auf mögliche Gefahrenquellen hin zu untersuchen. Die Richtlinie zur Überprüfung der Verkehrssicherheit von Bäumen ist hier als Grundlage heranzuziehen. Hierbei sind auch immer der Erhalt des Umfanges und der Struktur des Waldaufbaues sowie die Vorgaben der Waldgesetzgebung zu beachten.
2. Insbesondere im Falle einer Belegung der Container im Bereich der Waldabstandsstreifen hat nach Sturmwindereignissen ab Windstärke 8 nach Beaufort, wie z.B. Orkan oder Sturm, eine Nachkontrolle auf möglicherweise entstandene Gefahrenquellen und ggf. deren angemessene Beseitigung zu erfolgen.
3. Die Kontrollen sind zu dokumentieren.
4. Werden Starkwinderereignisse ab Windstärke 8 nach Beaufort in den Vorhersagen angekündigt, dürfen die Sanitärcontainer nicht benutzt werden und Personen dürfen die Container nicht belegen. Sind die Container bereits mit Personen belegt, so sind diese in außerhalb des Waldabstandes befindliche Container umzuquartieren.
5. Hinsichtlich der südlich des Feldes 3 befindliche Waldnase, in den Antragsunterlagen mit Sammelplatz bezeichnet, liegt bei der unteren Forstbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung vor. Nach Rechtskraft der zu erteilenden Genehmigung auf Waldumwandlung ist dieser kleine Bereich zeitnah aus Gründen der Gefahrenminimierung abzuholzen und zu roden.

Hinweis:
Sollte über das Jahr 2024 hinaus noch Bedarf an dieser aus Containern bestehenden Notunterkünften gesehen werden, wären durch den Waldabstand betroffene Container entsprechend hierzu zu entfernen.

ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	1 FESTSETZUNGEN	
	1.1 Art der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO**
SO	Sondergebiet "Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende"	§ 11 BauNVO
SO¹	Nummerierung der SO-Gebiete1 bis 6	
	1.2 Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO**
GRZ 0,71	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 Abs. 1 BauNVO
OK 20,0	maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt Definition Bezugspunkt siehe Teil B - Text - Ziffer 1.2.1	§ 18 BauNVO
	1.3 Bauweise, Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO**
a	abweichende Bauweise (siehe Teil B -Text-, Ziffer 1.3.1)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	1.4 Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	
	Wanderweg	
HE	interne Haupterschließungsstraßen für Sondergebiete SO1 bis SO7	

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	1.5 Grünflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
privat	private Grünfläche Zweckbestimmung:	
A	Abschirmgrün	
S	Sukzessionsfläche, Entwicklungsziel: Hochstaudenflur	
G	Gliederungsgrün	
	1.6 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	**§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB**
*	Erhaltungsgebot für Bäume (siehe Teil B -Text-, Ziffer 1.4.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe Teil B -Text-, Ziffer 1.4.2)	
	1.7 Flächen für Wald	**§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB**
	Waldfläche	
	1.8 Sonstige Planzeichen	
	mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 Abs. 4 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	**§ 9 Abs. 6 BauGB**
K 100 ŠK	gesetzlich geschützter Knick (siehe Teil B -Text-, Ziffer 1.5.1)	§ 30 BNatSchG § 21 LNatSchG
	30 m - Waldabstandsstreifen	§ 24 Abs. 2 LWaldG Schl.H.
AVZ	Grenze Anbauverbotszone	§ 4 Abs. 2 Str.WG Schl.H.
15,0m	Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn: - 15,0 m bei Kreisstraße K 102 - 40 m bei Bundesautobahn A 21	§ 9 Abs. 1 FStr.G
ABZ 100,0m	Grenze Anbaubeschränkungszone Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn: - 100,0 m bei Bundesautobahn A21	§ 9 Abs. 2 FStr.G
	3 DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
4/2 4	Flurstücksnummern	
	Flurstücksgrenzen (vorhanden)	
	vorhandene Gebäude	
	entfallendes Gebäude	
5,0m	Bemaßung von Längen	
	Container etc. für Flüchtlingsunterkünfte lt. Planung GMSH/Jappsen-Todt-Bahnsen vom 07.07.2016	
	4 SONSTIGE DARSTELLUNGEN	
	Gemeinde-/Stadtgrenze	

Einsehbare DIN-Normen

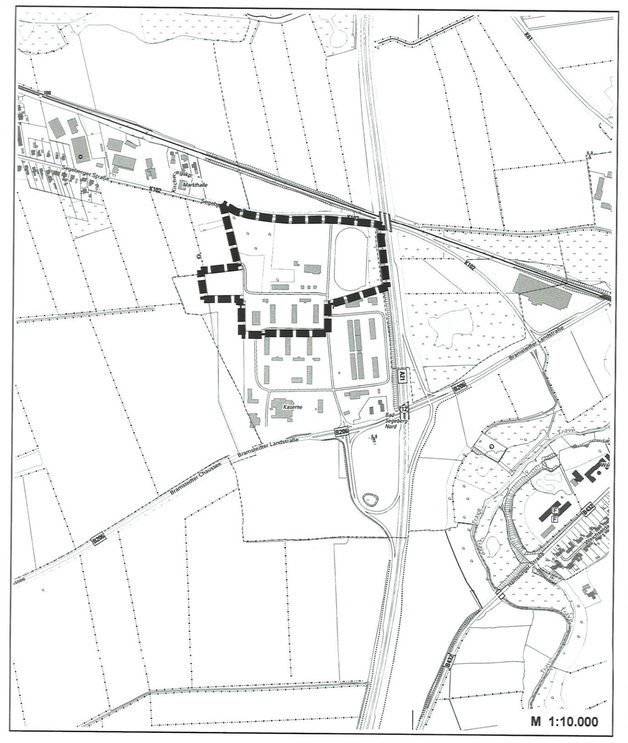
Die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und 2 (Januar 2018), die DIN 18005, Teil 1 (Juli 2002), die DIN 45691 (Dezember 2006), die DIN ISO 9613-2 (Oktober 1999), die TA Lärm (26.08.1998) und die 16. BImSchV (Stand 04.11.2020) können während der Sprechstunden im Rathaus der Stadt Bad Segeberg eingesehen werden.

Die Nebenkarte 1 ist Bestandteil der Satzung der Stadt Bad Segeberg über den Bebauungsplan Nr. 87 "Konversion Lettow-Vorbeck-Kaserne" und wird hiermit ausgefertigt.

Bad Segeberg, den 06.09.2023

Siegel

Der Bürgermeister



NEBENKARTE 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 87 "KONVERSION LETTOW-VORBECK-KASERNE" DER STADT BAD SEGEBERG: FESTSETZUNGEN FÜR FLÜCHTLINGSUNTERKÜNFTE

Planbearbeitung:

PROKOM
STADTPLANER UND INGENIEURE GMBH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 20-26
luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 54-14
hamburg@prokom-planung.de