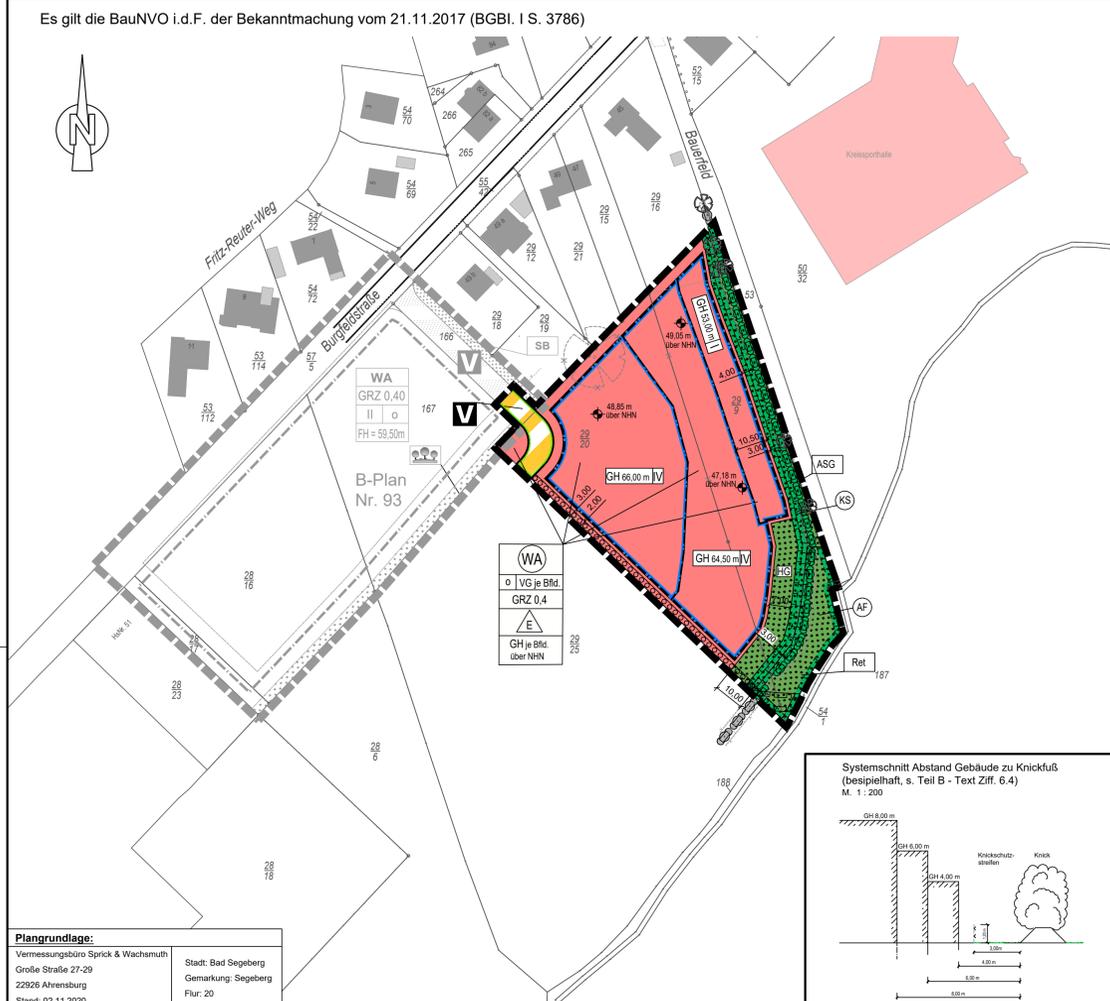


# Satzung der Stadt Bad Segeberg über den Bebauungsplan Nr. 97 "Hintere Burgfeldstraße"

Teil A - Planzeichnung M.1:1000



### Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>Festsetzungen</b> <b>Art der baulichen Nutzung</b> WA Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. IV GH 53,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull), siehe Text Teil B Ziffer 2	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
<b>Bauweise, Bauformen, Baugrenzen</b> o Offene Bauweise E Nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b> Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: V Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Private Grünfläche Zweckbestimmung: ASG Abschirmgrün Ret Retention HG Hausgarten	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung: KS Knickschutzstreifen AF Ausgleichsfläche Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b> Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Maßangabe in Meter	
	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> Geschützter Knick	§ 9 Abs. 6 BauGB § 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
	<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b> voh. Flurstücksgrenze künftig entfallende Flurstücksgrenze voh. Flurstücksnummer voh. Gebäude voh. Böschung Kronenbereich Künftig entfallender Baum Knick außerhalb des Geltungsbereiches Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	

### Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)  
1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)  
2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximale Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.  
2.2 Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Anlagen und Bauteile sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:  
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind Fahrstuhlüberfahrten, betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.  
2.3 Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.
- Ausnahme von der überbaubaren Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)  
Abweichend von den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen sind geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen in Richtung der geschützten Knickstrukturen durch untergeordnete Bauteile in Abhängigkeit von der konkreten Gebäudeplanung nach Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zulässig (s. Ziffer 6.4).
- Stellplatzflächen und Nebenanlagen**  
(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)  
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf durch die Mitrechnung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. LBO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,75 überschritten werden.
- Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Das innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten und gedrosselt in den Vorfluter 'Nelkengraben' einzuleiten. Die maximale mittlere Ablaufdrosselmenge darf hierbei 2 l/s nicht überschreiten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
6.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch gebietsheimische Arten des Schlehen-Hasel-Knicks zu schließen. Alle 30 m ist ein Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

- Innerhalb des 3 m breiten Knickschutzstreifens sind die Errichtung baulicher Anlagen jedweder Art sowie Versiegelungen zu unterlassen. Veränderungen von Relief und Boden durch Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausschließlich für Erdmulden bis zu einer Tiefe von 50 cm unter Geländeoberkante für die Nutzung der Fläche als Retentionsraum für die Niederschlagswasserbeseitigung zulässig. Der Knickschutzstreifen ist zu einer blühreichen Gras- und Krautflur zu entwickeln. Der Knickschutzstreifen ist zur baulichen Nutzung hin durch einen mind. 1,2 m hohen Zaun einzufrieden, der auch bereits vor der Bauphase zu errichten ist.
- Zwischen den Gebäuden innerhalb des Plangebietes und den östlich sowie südöstlich bestehenden Knickstrukturen (Wallfuß) ist immer ein Knickabstand im Umfang von 1 h (1 x Gebäudehöhe) einzuhalten. Ausnahmen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO sind nach Ziff. 3 zulässig.
- Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung 'Ausgleichsfläche' ist der neu aufgesetzte Knick fachgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibende Fläche ist zu einer blühreichen Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Errichtung baulicher Anlagen jedweder Art sowie Versiegelungen sind auf der gesamten Fläche zu unterlassen. Veränderungen von Relief und Boden durch Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausschließlich für Erdmulden bis zu einer Tiefe von 50 cm unter Geländeoberkante für die Nutzung der Fläche als Retentionsraum für die Niederschlagswasserbeseitigung zulässig.
- Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten auf Privatgrundstücken sind aus offenliegenden, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Oberflächenbelag mit mind. 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen, wassergebundene Wegedecke) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.
- Innerhalb des Plangebietes sind 35% der Dachflächen der Hauptgebäude sowie die Dacheindeckungen der Nebenanlagen, überdachten Stellplätze (sog. Carports) und Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung und mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Nutzung von Solarenergie ist auch in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig.
- Zum Schutz vor Insekten und Fledermäusen sind im Außenbereich nur insekten- und fledermausfreundliche vollabgeschirmte Beleuchtungskörper mit Lichtstrahlung ausschließlich nach unten zulässig. Als Leuchtmittel sind LED-Lampen mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Lichtfarbtemperatur von < 2.700 Kelvin zu verwenden.
- Zum Schutz der bestehenden Fledermausroute entlang des Nelkengrabens ist an den Holzstrukturen in der Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung 'Ausgleichsfläche' sowie am östlichen Knick innerhalb des Plangebietes ein Luxwert von 0,30 Lux auf gesamter vertikaler Ebene einzuhalten.

**7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)  
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 8 standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume der Qualität HST 3x v. StU 18-20 cm mit einem Mindestabstand von 8 m zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**8. Zuordnungsfestsetzung**  
(§ 9 Abs. 1a BauGB)  
Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung und des Artenschutzes wurde mit einem Umfang von 3.714 m<sup>2</sup> Fläche ermittelt. 390 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche können innerhalb des Plangebietes auf der Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung 'Ausgleichsfläche (AF)' nachgewiesen werden. Der verbleibende Kompensationsbedarf von 3.324 m<sup>2</sup> erfolgt über den gemeindlichen Flächenpool der Stadt Bad Segeberg an der Lübecker Landstraße (Flurstücke 1, 55, 72 und 73 der Flur 10, Gemarkung Segeberg).

**Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 86 Landesbauordnung (LBO))

- Stellplätze**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohneinheit 0,7 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

**Hinweise**  
1. **Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bad Segeberg, Lübecker Straße 9, 23795 Bad Segeberg eingesehen werden.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.11.2017. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und in den Lübecker Nachrichten am 14.12.2017 sowie durch Bereitstellung im Internet vom 14.12.2017 bis 15.01.2018 und durch Aushang vom 14.12.2017 bis 15.01.2018 ortsüblich erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 09.08.2018 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.
- 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 am 08.08.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 07.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.12.2021 bis 28.01.2022 während folgender Zeiten (Mo. bis Fr. 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Do. 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 14.12.2021 in der Segeberger Zeitung und in den Lübecker Nachrichten sowie durch Bereitstellung im Internet vom 14.12.2021 bis 28.01.2022 und durch Aushang vom 14.12.2021 bis 30.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.bad-segeberg.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit 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 13.12.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Segeberg, den \_\_\_\_\_  
Seigel \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches, mit Stand vom 13.11.2023, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den \_\_\_\_\_  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.12.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 05.12.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Segeberg, den \_\_\_\_\_  
Seigel \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bad Segeberg, den \_\_\_\_\_  
Seigel \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Bad Segeberg, den \_\_\_\_\_  
Seigel \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

### Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 05.12.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 97 "Hintere Burgfeldstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:**

- Südwestlich der Kreissporthalle,
- nordwestlich des Nelkengrabens,
- nordöstlich des Flurstückes 29/25 (Flur 20, Gmk. Segeberg)
- und südöstlich der Bebauung Burgfeldstraße 45 - 49b sowie des Flurstückes 166 (teilweise) (Flur 20, Gmk. Segeberg).

### Übersichtskarte ohne Maßstab

Dipl.-Ing./Arch.-Ing. © GeoBasis-DE/VerMGeo SH, BKG - März 2021

### Satzung der Stadt Bad Segeberg über den Bebauungsplan Nr. 97 "Hintere Burgfeldstraße" Kreis Segeberg

Verfahrensstand nach BauGB	§3(1)	§4(1)	§4(2)	§3(2)	§10
● ● ● ● ●	●	●	●	●	●

Stand: 01.11.2023 / SR  
P-Nr.: 18 / 1088

**GSP**  
GOSCH & PRIEWE  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure (VdI)

23843 Bad Oldesloe  
Papenburg 4  
Tel: 0 45 31 / 67 07 - 0  
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79  
E-Mail: odobos@gsp-ig.de  
Internet: www.gsp-ig.de