

# > Bad Segeberg

„Klein Niendorf“

Exposé Bad Segeberg B-Plan Nr. 98



STADT, LAND,

**BAULAND**





# BAD SEGEBERG

## ➤ Die Lage

Bad Segeberg liegt westlich am Rand des ostholsteinischen Hügellandes und ist die Kreisstadt des Kreises Segeberg mit rund 19.500 Einwohnern. Zusammen mit der Nachbarstadt Wahlstedt bildet sie das Mittelzentrum im Nord-Ost-Kreis Segeberg. Die Stadt ist verkehrsmäßig sehr gut erschlossen und liegt im Kreuzungsbereich der A 21 sowie der im Bau befindlichen A 20 einerseits, der B 205, B 432 und B 206 andererseits. Die Bahnstrecke Neumünster – Bad Oldesloe führt mit eigenem Haltepunkt ebenfalls durch die Stadt.



**Hier geht's direkt  
zur Gemeinde**



55

Grundstücke



416 - 6.088 m<sup>2</sup>



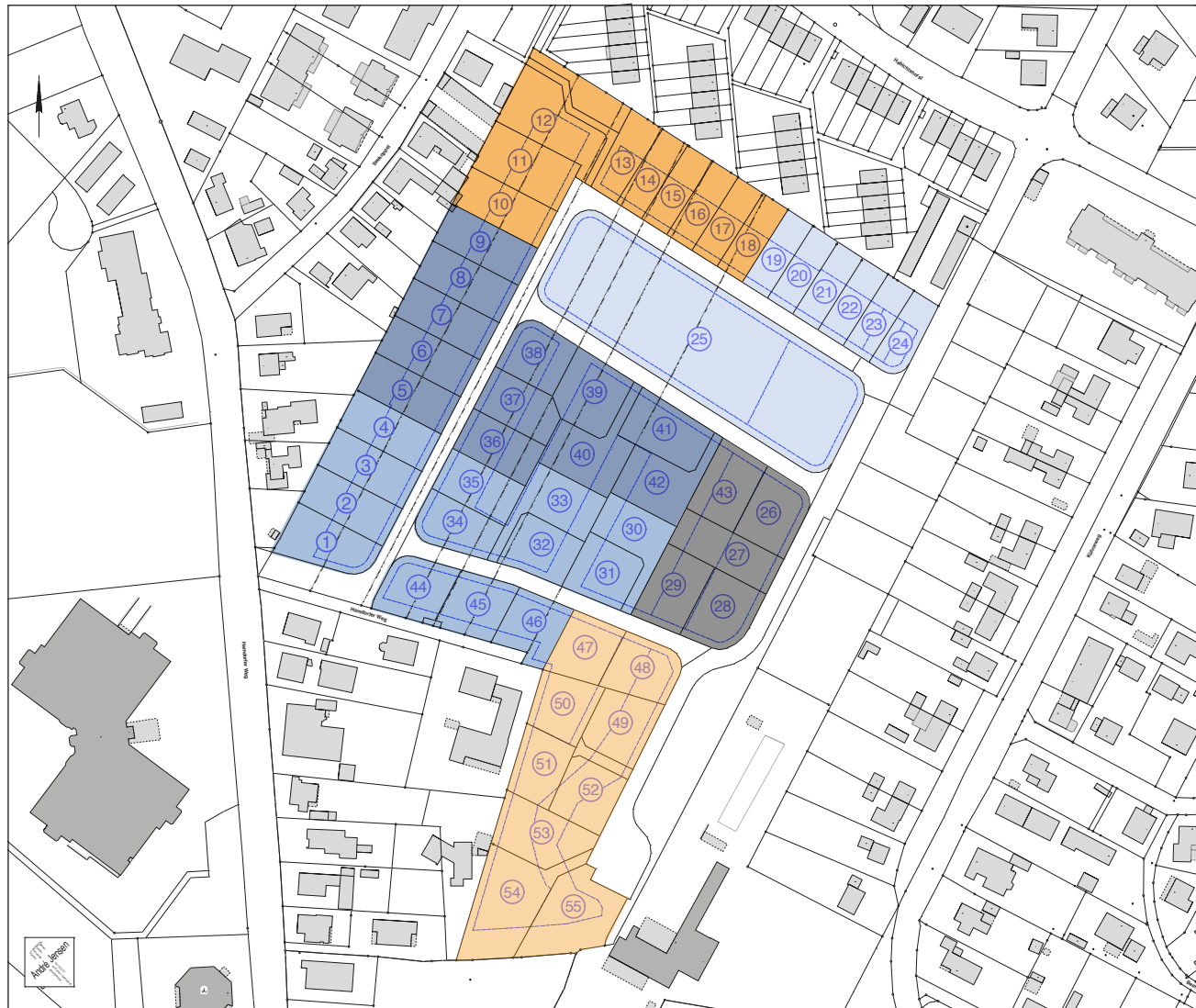
Einfamilien-, Doppel-,  
Mehrfamilienhäuser







## ➤ **Bad Segeberg B-Plan Nr. 98** **„Klein Niendorf“**

Südlich der Straße „Habichtshorst“ und östlich der Straße „Hamdorfer Weg“ liegt das geplante Wohngebiet „Klein Niendorf“. Die zentrale Lage in der Nähe des Ihlsees und des Ihlwaldes bietet den perfekten Ausgleich zwischen Natur und Stadt. Bad Segeberg bietet – mit aktuell 19.500 Einwohnern – eine sehr hohe Wohnqualität. Kindergärten, Schulen, Geschäfte mit Angeboten des täglichen Bedarfs

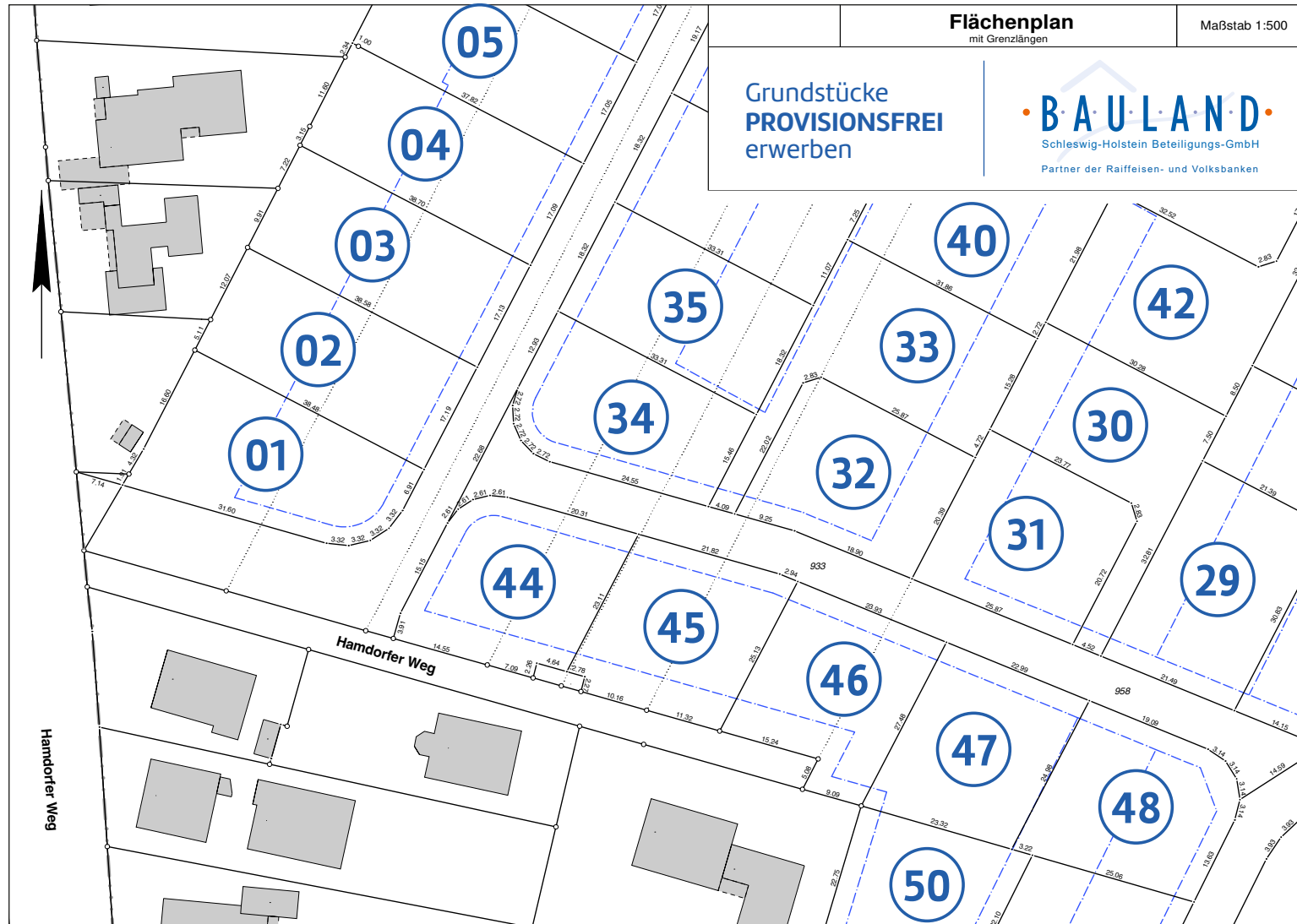
sowie die Segeberger Kliniken liegen in nächster Nähe. Hinzu kommen zwei Förderschulen und das Berufsbildungszentrum. Es gibt zahlreiche Weiterbildungseinrichtungen vor Ort und eine „charmante Fußgängerzone mit einer attraktiven Einzelhandelslandschaft“. Über die sehr schnell zu erreichenden A20 und A21 sind auch die umliegenden Metropolen schnell erreichbar.

## ➤ Die Grundstücke – Gesamtübersicht

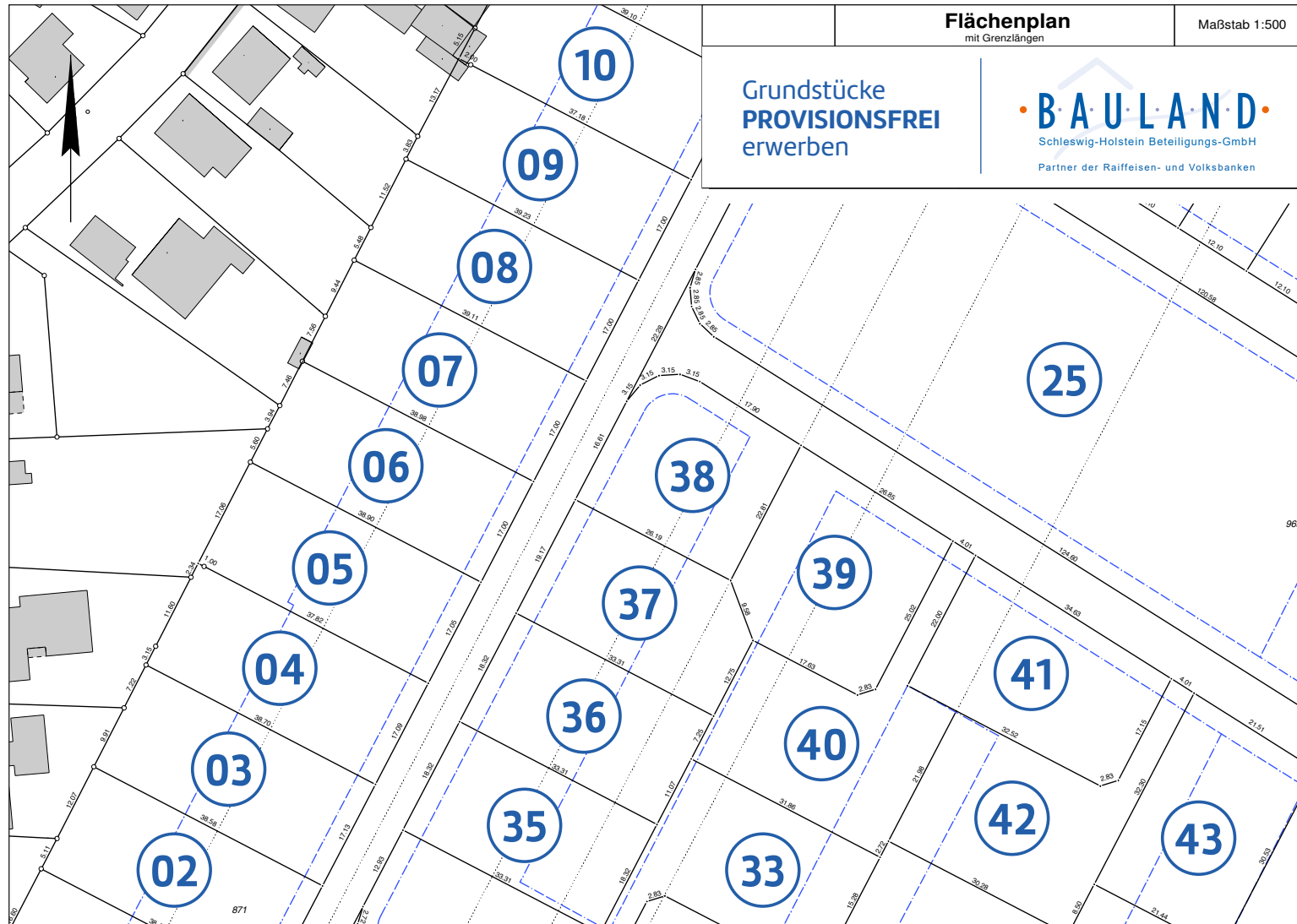


- |                                                                                               |                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Bereich 1 |  Bereich 2 |
|  Bereich 3 |  Bereich 4 |
|  Bereich 5 |  Bereich 6 |

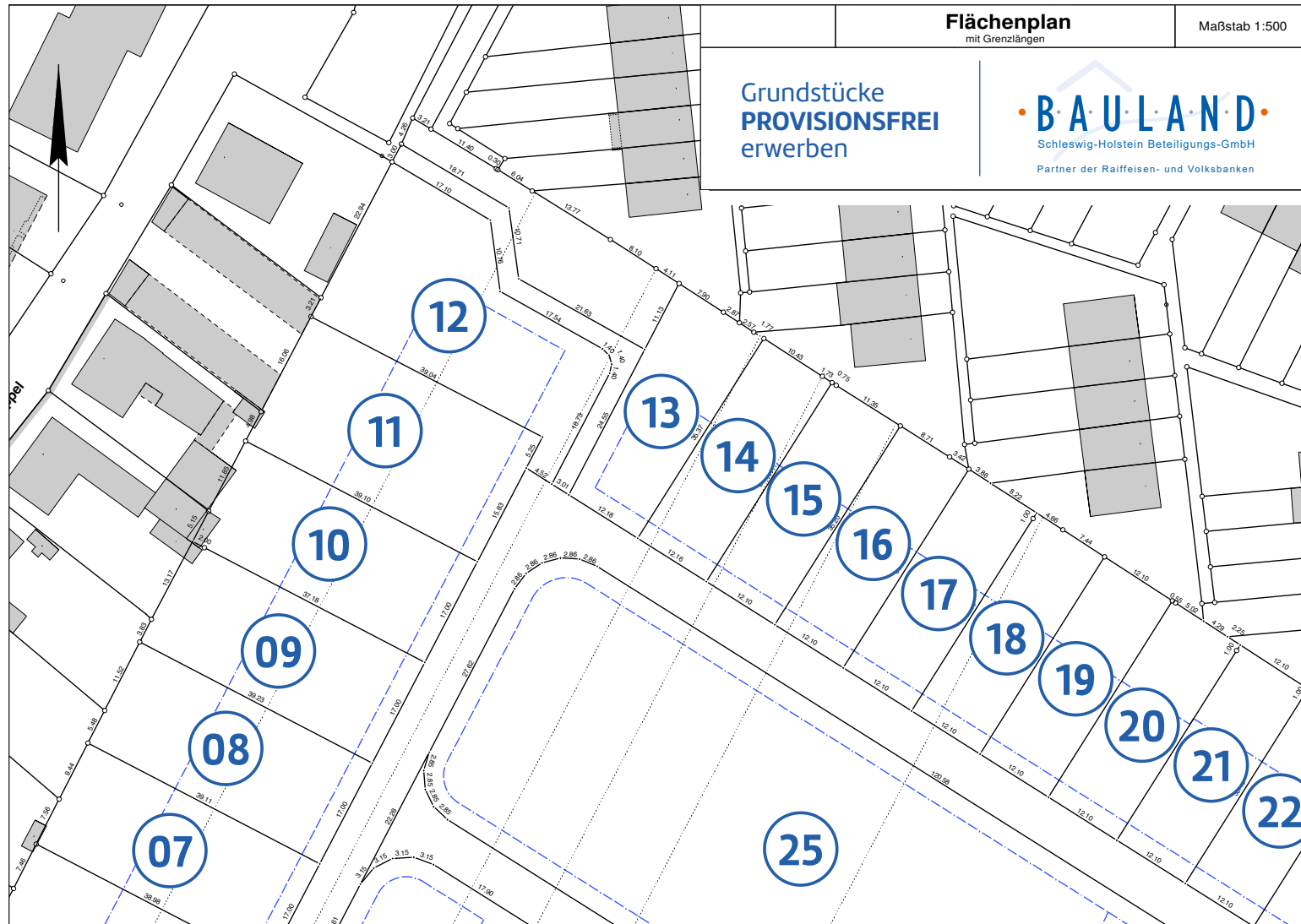
## ➤ Die Grundstücke – Bereich 1



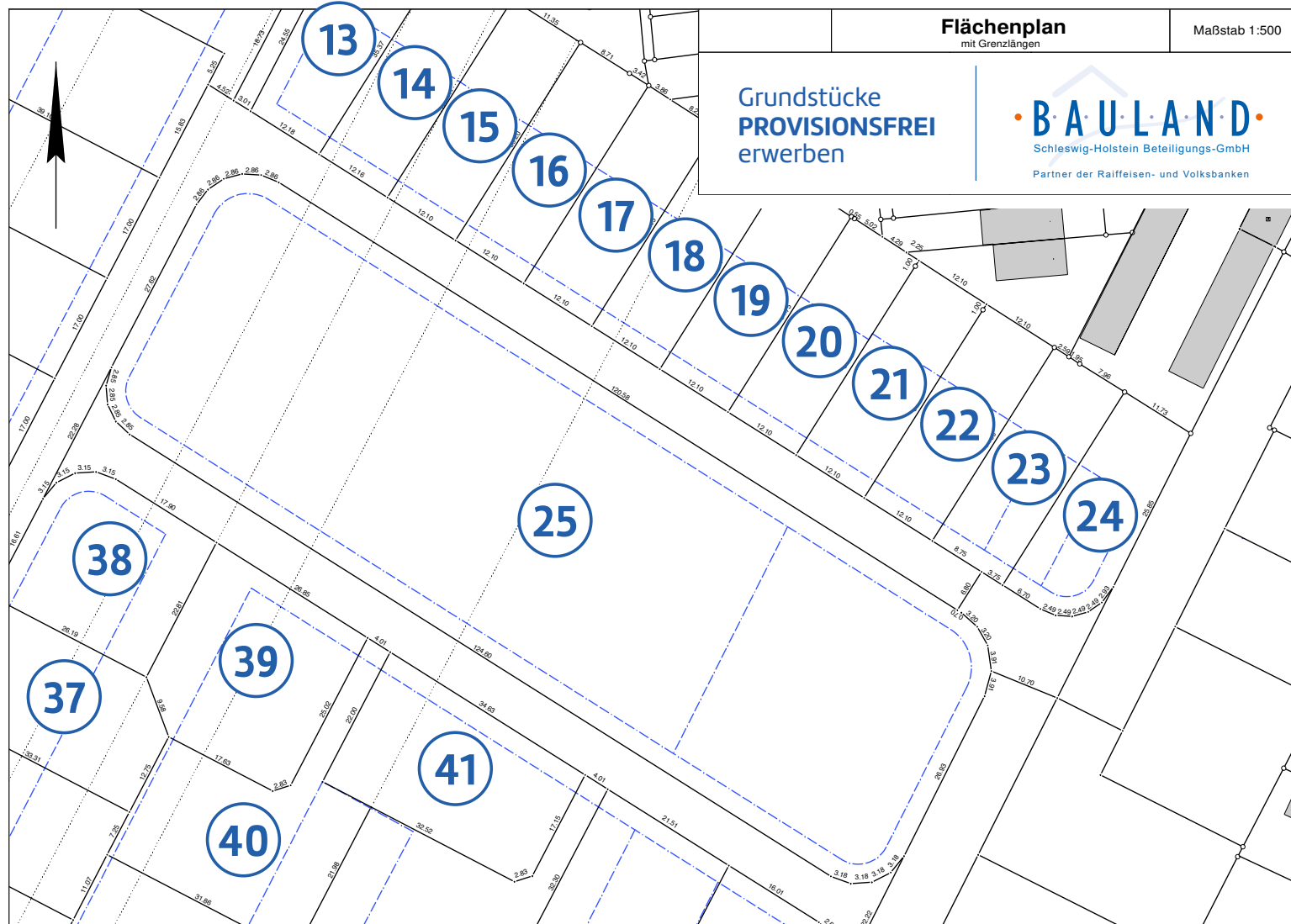
## ➤ Die Grundstücke – Bereich 2



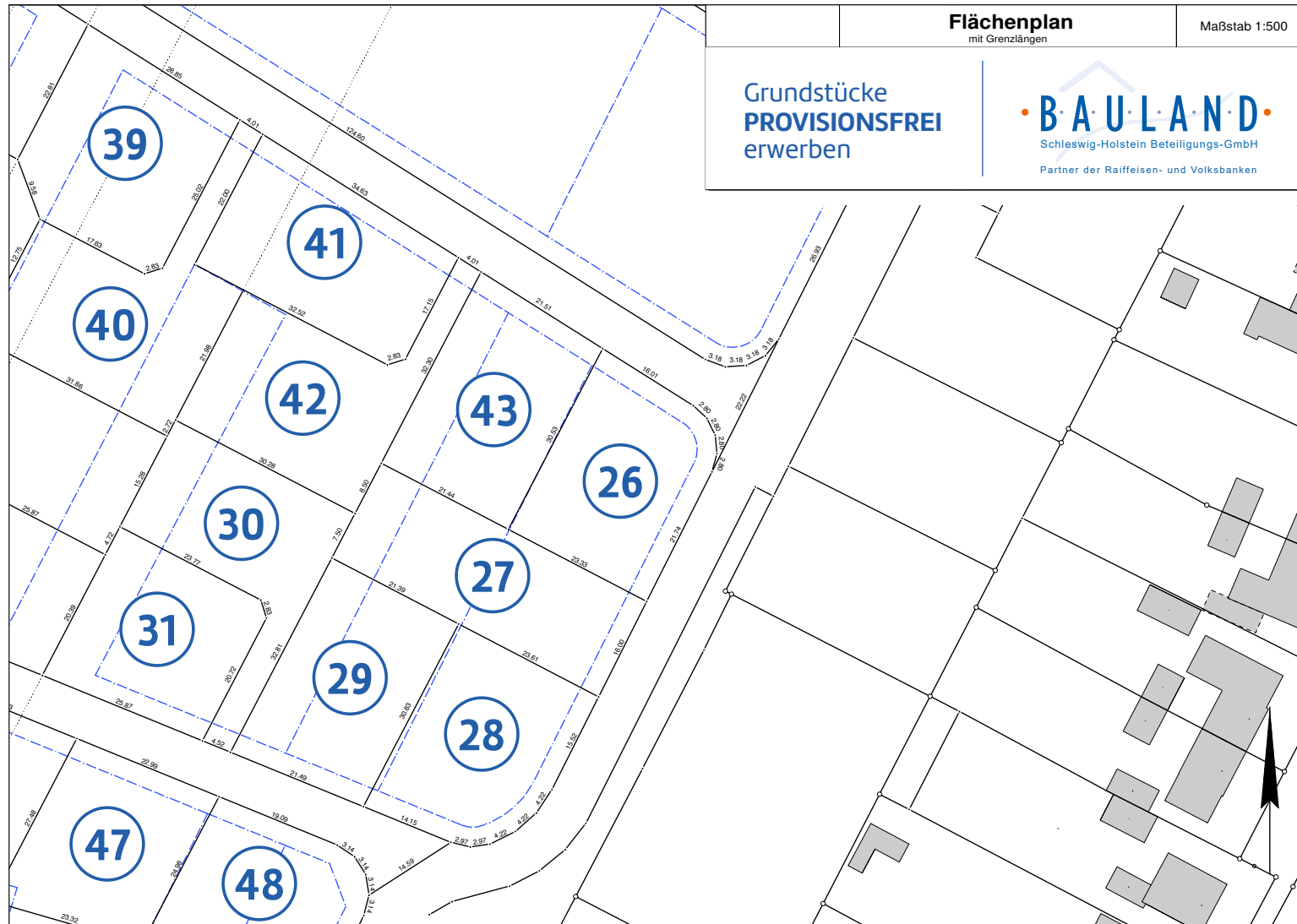
## ➤ Die Grundstücke – Bereich 3



## ➤ Die Grundstücke – Bereich 4



## ➤ Die Grundstücke – Bereich 5





## ➤ Preisliste zu den Grundstücken

Grundstück	Größe m <sup>2</sup>	Preis/m <sup>2</sup>	Kaufpreis Grundstück	Hausanschlusschächte	Baugrunderkundung	Kaufpreis Gesamt
01	-	-	-	-	-	- verkauft
02	662	368,- €	243.616,- €	3.000,- €	1.500,- €	248.116,- €
03	661	368,- €	243.248,- €	3.000,- €	1.500,- €	247.748,- €
04	662	368,- €	243.616,- €	3.000,- €	1.500,- €	248.116,- €
05	662	368,- €	243.616,- €	3.000,- €	1.500,- €	248.116,- €
06	661	368,- €	243.248,- €	3.000,- €	1.500,- €	247.748,- €
07	664	368,- €	244.352,- €	3.000,- €	1.500,- €	248.852,- €
08	666	368,- €	245.088,- €	3.000,- €	1.500,- €	249.588,- €
09	667	368,- €	245.456,- €	3.000,- €	1.500,- €	249.956,- €
10	665	368,- €	244.720,- €	3.000,- €	1.500,- €	249.220,- €
11	823	368,- €	302.864,- €	3.000,- €	1.500,- €	307.364,- €

## ➤ Preisliste zu den Grundstücken

Grundstück	Größe m <sup>2</sup>	Preis/m <sup>2</sup>	Kaufpreis Grundstück	Hausanschlusschächte	Baugrunderkundung	Kaufpreis Gesamt
12	916	368,- €	337.088,- €	3.000,- €	1.500,- €	341.588,- €
13	484	348,- €	168.432,- €	3.000,- €	1.500,- €	172.932,- €
14	429	348,- €	149.292,- €	3.000,- €	1.500,- €	153.792,- €
15	-	-	-	-	-	- verkauft
16	-	-	-	-	-	- verkauft
17	-	-	-	-	-	- verkauft
18	-	-	-	-	-	- verkauft
19	421	348,- €	146.508,- €	3.000,- €	1.500,- €	151.008,- €
20	420	348,- €	146.160,- €	3.000,- €	1.500,- €	150.660,- €
21	-	-	-	-	-	-
22	-	-	-	-	-	-

## ➤ Preisliste zu den Grundstücken

Grundstück	Größe m <sup>2</sup>	Preis/m <sup>2</sup>	Kaufpreis Grundstück	Hausanschlusschächte	Baugrunderkundung	Kaufpreis Gesamt
23	429	348,- €	149.292,- €	3.000,- €	1.500,- €	153.792,- €
24	443	348,- €	154.164,- €	3.000,- €	1.500,- €	158.664,- €
25	6088	378,- €	2.301.264,- €	3.000,- €	1.500,- €	2.305.764,- €
26	673	368,- €	247.664,- €	3.000,- €	1.500,- €	252.164,- €
27	718	368,- €	264.224,- €	3.000,- €	1.500,- €	268.724,- €
28	679	368,- €	249.872,- €	3.000,- €	1.500,- €	254.372,- €
29	681	368,- €	250.608,- €	3.000,- €	1.500,- €	255.108,- €
30	648	368,- €	238.464,- €	3.000,- €	1.500,- €	242.964,- €
31	614	368,- €	225.952,- €	3.000,- €	1.500,- €	230.452,- €
32	607	368,- €	223.376,- €	3.000,- €	1.500,- €	227.876,- €
33	737	368,- €	271.216,- €	3.000,- €	1.500,- €	275.716,- €

## ➤ Preisliste zu den Grundstücken

Grundstück	Größe m <sup>2</sup>	Preis/m <sup>2</sup>	Kaufpreis Grundstück	Hausanschlusschächte	Baugrunderkundung	Kaufpreis Gesamt
34	610	368,- €	224.480,- €	3.000,- €	1.500,- €	228.980,- €
35	-	-	-	-	-	- verkauft
36	-	-	-	-	-	- verkauft
37	615	368,- €	226.320,- €	3.000,- €	1.500,- €	230.820,- €
38	608	368,- €	223.744,- €	3.000,- €	1.500,- €	228.244,- €
39	728	368,- €	267.904,- €	3.000,- €	1.500,- €	272.404,- €
40	785	368,- €	288.880,- €	3.000,- €	1.500,- €	293.380,- €
41	708	368,- €	260.544,- €	3.000,- €	1.500,- €	265.044,- €
42	743	368,- €	273.424,- €	3.000,- €	1.500,- €	277.924,- €
43	-	-	-	-	-	- verkauft
44	641	368,- €	235.888,- €	3.000,- €	1.500,- €	240.388,- €

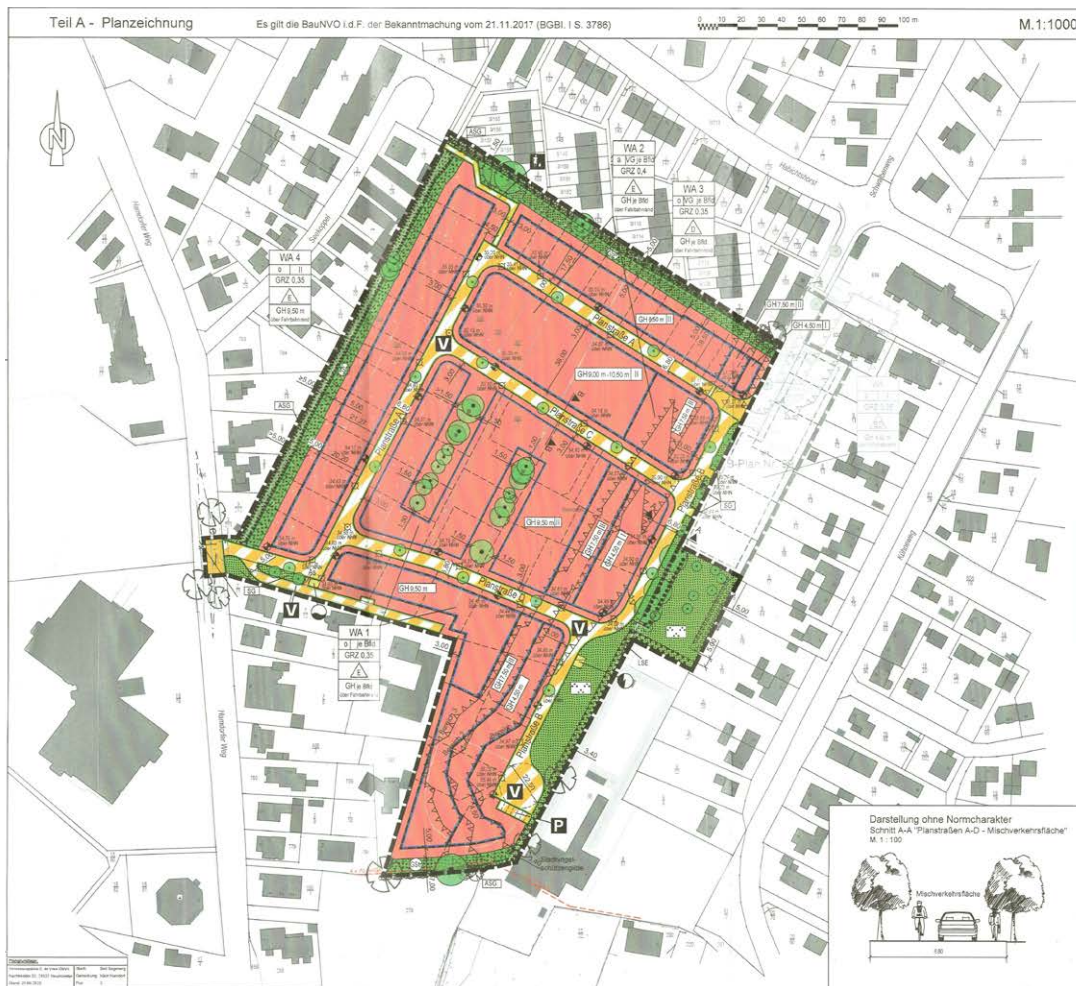
## ➤ Preisliste zu den Grundstücken

Grundstück	Größe m <sup>2</sup>	Preis/m <sup>2</sup>	Kaufpreis Grundstück	Hausanschlusschächte	Baugrunderkundung	Kaufpreis Gesamt
45	-	-	-	-	-	- verkauft
46	-	-	-	-	-	- verkauft
47	-	-	-	-	-	-
48	629	368,- €	231.472,- €	3.000,- €	1.500,- €	235.972,- €
49	663	368,- €	243.984,- €	3.000,- €	1.500,- €	248.484,- €
50	603	368,- €	221.904,- €	3.000,- €	1.500,- €	226.404,- €
51	-	-	-	-	-	-
52	611	368,- €	224.848,- €	3.000,- €	1.500,- €	229.348,- €
53	778	368,- €	286.304,- €	3.000,- €	1.500,- €	290.804,- €
54	1196	360,- €	430.560,- €	3.000,- €	1.500,- €	435.060,- €
55	987	360,- €	355.320,- €	3.000,- €	1.500,- €	359.820,- €

# Bad Segeberg Bebauungsplan Teil A: Planzeichnung



SATZUNG DER STADT  
**BAD SEGEBERG**  
ÜBER DEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 98  
FÜR DAS GEBIET  
„Klein Niendorf“



Planzeichenerklärung	Rechtsgrundlagen	Grünflächen
<p><b>Planzeichen</b> Erläuterungen</p> <p><b>Festsetzungen</b></p> <p>Art der baulichen Nutzung  <span style="background-color: #f08080; border: 1px solid black; padding: 2px;">WA</span> Allgemeine Wohngebiete</p> <p>Maß der baulichen Nutzung            GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4            Zahl der Vollgeschosse ein Höchstmaß, z.B. 1            GH 15,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Fahrbahndeck, z.B. 8,50 m, siehe Text Teil B Ziffer 4            GH 15,0 m Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß, siehe Text Teil B Ziffer 4</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen            o Offene Bauweise            z Abweichende Bauweise            ⚠ Nur Einmehlhäuser zulässig            ⚠ Nur Doppelhäuser zulässig            — Baugrenze</p> <p>Verkehrflächen  <span style="background-color: #ffcc00; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Straßenverkehrsflächen  <span style="background-color: #ffff00; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Straßenbegrenzungslinie  <span style="background-color: #ffff00; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">P</span> Öffentliche Parkfläche  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">V</span> Verkehrsbenutzter Bereich  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">H</span> Fußweg</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfalltrennung, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken  <span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Flächen für Versorgungsanlagen  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Zweckbestimmung:  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Elektrizität  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Pumpwerk</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Maßangabe in Meter  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Sichtschild            Nachrichtliche Übernahmen  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Geschützter Kriech            Darstellungen ohne Normcharakter            — Vorh. Flurstücksgrenze            — Künftig entfallende Flurstücksgrenze            — Vorh. Flurstücknummer            — Vorh. Gebäude</p> <p>Darstellung ohne Normcharakter            Schritt A-A "Planstraßen A-D - Mischverkehrsfläche"            M 1:100</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 9 BauGB § 9 Abs. 7 BauGB § 9 Abs. 8 BauGB § 21 Abs. 1 NatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG</p>	<p>Private Grünfläche  <b>Zweckbestimmung:</b>  <span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Abstandsgrün  <span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Öffentliche Grünfläche  <b>Zweckbestimmung:</b>  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Parkanlage mit Aktiv- und Spielgeräten  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Straßenbegleitgrün  <b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  <b>Zweckbestimmung:</b>  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Gehölzschutzstreifen  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Anpflanzen von Bäumen  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Erhaltung von Bäumen  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Kriech)  <b>Sonstige Planzeichen</b>  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Flächen zum temporären Abstellen von Müllgefäßen  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmerschutzeinrichtung (LSE)  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Abgrenzung der Bereiche von Beurteilungspegeln (tag):            Bereich 1: LT ≤ 50dB(A)            Bereich 2: LT (1.00) ≤ 55 dB(A)            Bereich 3: Ohne Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen der Störgeräuschkategorie</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen Kriechbereich Kriech außerhalb des Geltungsbereiches Lage der Straßenschnittstelle Oberkante Gelände in m über NN (Normalhöhennull) Geplante Höhe Fahrbahndeck in m über NN (Normalhöhennull) Grenze angrenzender Bebauungsplan Nr. 99 Anzapfzander Baum außerhalb des Geltungsbereiches Vorhandene Gestaltung, 4 x 70 MKBA</p>

# ➤ Bad Segeberg Bebauungsplan

## Teil B: Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 8 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 4 (WA 1 bis 4) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 Nicht störende Handwerksbetriebe sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 3 und 4 (WA 1, 3 und 4) ausnahmsweise zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist die entsprechende Nutzung unzulässig.

### 2. Abweichende Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (b) mit der Maßgabe, dass nur Einzelhäuser mit einer Länge von maximal 25 m zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind solche Einzelhäuser, die konstruktiv so gestaltet sind, dass sie als selbständige Baukörper gebaut sind und im Falle einer unterstellten realen Grundstücksteilung als Doppel- oder Reihenhaus anzusehen wären.

### 3. Mindestgrundstücksgrößen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) ist je Wohnung eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m<sup>2</sup> je Einzelhaus [E] nachzuweisen. Eine zweite Wohnung ist erst ab einer Mindestgrundstücksgröße von 780 m<sup>2</sup> zulässig.
- 3.2 Für das Allgemeine Wohngebiet 3 (WA 3) ist je Wohnung eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte [D] nachzuweisen.
- 3.3 Für das Allgemeine Wohngebiet 4 (WA 4) ist je Wohnung eine Mindestgrundstücksgröße von 470 m<sup>2</sup> je Einzelhaus [E] nachzuweisen. Eine zweite Wohnung ist erst ab einer Mindestgrundstücksgröße von 690 m<sup>2</sup> zulässig.

### 4. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 4.1 Als Bezugspunkt für Grundstücke im Kreuzungsbereich zweier Planstraßen ist die mittlere Höhe des Fahrbahnbereiches der Planstraße, über welche das entsprechende Baugrundstück erschlossen wird, maßgeblich.
- 4.2 **Gebäudehöhe**
  - 4.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 4 (WA 1 bis 4) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangaben über die mittlere Höhe des Fahrbahnbereiches festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnbereiches über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.
  - 4.2.2 Grundstücken gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:  
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie, 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.
- 4.3 Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.
- 4.4 **Oberrante Fertigfußboden Erdgeschoss**
- 4.5 Die Oberrante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnbereiches vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnbereiches über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.

### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 4 (WA 1 und 4) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.
- 5.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sind maximal zwölf (12) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.
- 5.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) ist maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte [D] zulässig.

### 6. Stellplätzeflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 4 (WA 1 bis 4) ist die Errichtung von Garagen, Stellplätzen mit Schutzbaldach (sog. Carports) sowie genehmigungsfreien Anlagen gem. Landesbauordnung (LBO) ab einer Größe von 11 m<sup>2</sup> zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.

### 7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 16 BauGB)

Das festgesetzte "Straßenbegrengrün" ist mit gras-, stauden- und strauchbewachsenen Vegetationsbeständen zu gestalten.

### 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Die festgesetzten Gehölzschutzstreifen sind mit einer blühreichen regionalen Saatgutmischung anzulegen und zu einer artreichen Gras- und Krautflur zu entwickeln. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind im Bereich der Gehölzschutzstreifen unzulässig. Die Flächen sind zu den Baugrundstücken mit einem min. 1,0 m und max. 1,5 m hohen Zaun einzufrieden, welcher bereits vor der Bauphase zu errichten ist. Eine Gartennutzung ist unzulässig.
- 8.2 Im tatsächlichen Kronenraumbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der mit einem Erhaltungseinstufigen Einzeibaum, der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sowie innerhalb der Gehölzschutzstreifen sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig.
- 8.3 Ausgenommen von den Festsetzungen 8.1 und 8.2 ist eine max. 30 cm tiefe Versickerungsmulde nördlich der festgesetzten Fußwegverbindung sowie Arbeiten zur Herstellung der Verkehrsfläche im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Aktiv- und Spielgeräten".
- 8.4 Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind die Dächer der Hauptgebäude sowie der Garagen und Stellplätze mit Schutzbaldach (sog. Carports) als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu errichten. Die Dächer der Hauptgebäude sind zudem mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solarthermie/Photovoltaik) zu versehen (vgl. Ziff. 6). Die Dachaufbauten der Hauptgebäude sind mit einem Substratpflanz mit mind. 15 cm vorzusehen.
- 8.5 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.
- 8.6 Nicht überdeckte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten auf Privatgrundstücken sind aus offentugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.
- 8.7 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.
- 8.8 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse sind im Plangebiet fledermausfreundliche Beleuchtungen mit abgestimmten und nach unten strahlenden Leuchtörpern mit LEDs eines Spektralbereichs zw. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbttemperatur von 2.400 bis 3.000 Kelvin zu verwenden, welche nur bei Bedarf durch Bewegungsänderung eingeschaltet werden. Es ist sicher zu stellen, dass besonders die verbleibenden Gehölze frei von jeglicher zusätzlicher (im Vergleich zum Ist-Zustand vor der Planungsumsetzung) Beleuchtung bleiben, um die hier verbleibenden Quartiere sowie ggf. zu installierenden Ersatzquartiere (vgl. CEF-1) nicht zu entwerfen. (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV 02 gem. Artenschutzgutachten und schadensbegrenzende Maßnahmen FFH 04 zur FFH-Verträglichkeit gem. FFH-Verträglichkeitsprüfung)
- 8.9 Die auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzeinrichtung (LSE)" zu errichtende Lärmschutzwand (Ziff. 10) ist zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten. Die verbleibende Fläche ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.

8.10 **Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von 6,00 m über Gelände zu errichten.

### 11. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

- 11.1 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind großkronige standortgerechte Laubbäume in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die Baumgruben sind mit geeignetem Substrat mit mind. 12 m<sup>2</sup> durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer offenen, unversiegelten Pfanzschale von mind. 7 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.  
Eine Verschiebung der verorteten Baumstandorte um bis zu 6 m ist zulässig.
- 11.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 3 und 4 (WA 1, 3 und 4) ist je Wohnung mindestens ein (1) standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu pflanzen.
- 11.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist je zwei Wohnungen mindestens ein (1) standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu pflanzen.
- 11.4 Auf Baugrundstücken mit vorhandenen zu erhaltenden Bäumen sind keine zusätzlichen Baumpflanzungen erforderlich.
- 11.5 Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand des Abtandgrünes ist auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen. Im Bereich der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Eignungszuflanzungen (mit Arten der Schlehens-Haese-Knicks so durchzuführen, dass ein geschlossener, zweireihiger Gehölzbestand auf gesamter Länge entsteht.
- 11.6 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Arten der Schlehens-Haese-Knicks zu bepflanzen so dass ein geschlossener 4-reihiger Gehölzbestand auf gesamter Länge entsteht.
- 11.7 Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungseinstufig versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

### 12. Zuordnung/Vestsetzung

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 12.1 Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasser wurde ein Ausgleichbedarf von 6.950 m<sup>2</sup> Fläche für Versegelung und für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften als Ausgleich von 21.900 m<sup>2</sup> Ersatzwald, 16.300 m<sup>2</sup> Grünlandbestensraum, 120 m<sup>2</sup> Kriechkrautlage und 11 St. Einzelbäume ermittelt.
- 12.2 Ersatzbaumpflanzungen können im Plangebiet erfolgen. Der erforderliche Kriechkrautausgleich erfolgt über einen Maßnahmenplan im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bepflanzungsplanes Nr. 79 der Stadt Bad Segeberg. Der erforderliche flächige Ausgleich wird über einen staatsbaulichen Vertrag verbindlich geregelt.
- 12.3 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse sind als Ausgleich 20 St. selbstreinigende Fledermauskästen (5 St. Gitterraumkästen für Abendsegler, Farnen- und Wasserfledermäuse, 5 St. Fledermausjungquartiere für dem Abendsegler, 6 St. Spaltenkästen für Zwerg-, Mücken-, Breitflügler- und Rauhaufziedermäuse, 5 St. große Spaltenkästen für Kleinflügelmäuse) im Plangebiet oder deren direkten Umfeld (bis max. 5.000 m Entfernung) als vorgezogene Anlagen (CEF-Maßnahme) nachzuweisen, davon 50% auf der Ausgleichsfläche für zerstörte Nahrungshaltale (Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF 01 gem. Artenschutzgutachten)

### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung (LBO)

#### 1. Stellplätze

- 1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1, 3 und 4 (WA 1, 3 und 4) sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück herzustellen.
- 1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist je Wohnung ein (1) Stellplatz auf dem privaten Baugrundstück herzustellen.

#### 2. Einfriedigungen

- 2.1 Die Grundstücke sind straßenseitig mit lebenden Hecken einzufrieden. Die Hecken müssen dauerhaft eine Höhe von mind. 1,00 m aufweisen. Vor den Hecken sind grundstücksseitig (Zaun, Hecke, Straße) weitere Einfriedigungen zulässig, sofern diese die Höhe der Hecken nicht überschreitet. Die Bereiche der Grundstückszufahrten, -zugänge und Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen. Zulässig sind hier Pfler und Tore.

### 3. Fassaden

- 3.1 Die Fassaden von Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten, dieses betrifft die Fassadenöffnungen und -farben, die sonstigen Fassadenelemente (z.B. Fensterbänke, Stuck etc.) und das Material.  
Die Fassaden von Garagen sind dem Hauptgebäude in der Farbe und im Material anzupassen. Dieses gilt nicht für Fassaden von Stellplätzen (sog. Carports) und Nebenanlagen.

### Hinweise

#### 1. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bad Segeberg, Lübecker Straße 9, 23765 Bad Segeberg eingesehen werden.

#### 2. Hinweise Artenschutz

- 2.1 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse finden Baumfällungen und Gehölzrodungen nur dann statt, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Für Bäume und Gehölze mit Stammdurchmesser zwischen 20 und 50 cm (Einzelquartier- und Wochenstubeneignung) ist ein problemloses Fällen außerhalb der sommerlicher Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28.02. des jeweiligen Folgejahres), bei Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm und mehr (potenzielle Winterquartierung) muss die Fällung im gleichen Zeitraum stattfinden, jedoch sind vorher potenzielle Höhlen auf Besitz zu prüfen (Einsatz von Endoskopie-Technik, Leiter, Kletter- oder Hubsteigergeräten notwendig). Hierzu kann im Herbst (zwischen dem 01.10. und dem 01.12.) vor den Fällungen im unbelaubten Zustand der Bäume eine so genannte Höhlenkartierung vorgenommen werden, vorhandene Höhlen können dann u. U. nach dem Ausflug von Fledermäusen fachgerecht verschlossen werden (z.B. enger Maschendraht), so dass eine anschließende Fällung im o. g. Zeitraum dann möglich ist. (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV 01 gem. Artenschutzgutachten)
- 2.2 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Haselmäuse sind Eingriffe in die umlaufenden inneren Gehölzstrukturen vor dem 15. Oktober im Besamenswerden einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Durch die ökologische Baubegleitung werden dabei auch artenschutzrechtliche Betroffenheiten von Fledermäusen und Brutvögeln ausgeschlossen. (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV 03 gem. Artenschutzgutachten)
- 2.3 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Brutvögel sind sämtliche Eingriffe zur Erschließung des B-Plangebietes (Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreinachtung, Abschleppen von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 15. August und dem 1. März durchzuführen. Baumaßnahmen beginnen zeitlich vor der Brutperiode, damit eine An siedlung von Brutvögeln vermieden wird. Alternativ werden durch einen Biologen / einer Biologin Negativnachweise erbracht oder die Brutperiode vor Beginn der Brutperiode so gestaltet (Veigrämnng), dass eine An siedlung von Brutvögeln ausgeschlossen werden kann. Dabei ist auch der § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV 05 gem. Artenschutzgutachten)
- 2.4 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse ist auf 1,65 ha Fläche ein Nahrungshaltat für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang mit dem Naturnaum "Seengebiet der oberen Trave" herzustellen. (Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA 01 gem. Artenschutzgutachten)

- 2.5 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Haselmäuse sind die im Plangebiet verbleibenden, teils lückigen inneren Gehölzstrukturen mit Nahrungspflanzen der Haselmaus und Habitatstrukturen aus Stubbun und Totholz aufzuerhalten. (Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA 03 gem. Artenschutzgutachten)
- 2.6 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Brutvögel ist als Ausgleich eine 1,8 ha große Ausgleichsfläche mit Gehölzentwicklung im räumlichen Zusammenhang mit dem Naturnaum "Seengebiet der oberen Trave" nachzuweisen (Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA 03 gem. Artenschutzgutachten)
- 2.7 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Brutvögel sind im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet (bis max. 1.000 m Entfernung) 15 St. Ersatzquartiere für Hohenbrüderlinge Vögel und 5 St. Ersatzquartiere für nischenbrüderlinge Vogelarten nachzuweisen. (Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA 04 gem. Artenschutzgutachten)



2001

im Mai  
gegründet

83

Baugebiete erschlossen  
und geplant

1.513

Grundstücke  
verkauft

• **B · A · U · L · A · N · D ·** •

Schleswig-Holstein Beteiligungs-GmbH

Partner der Raiffeisen- und Volksbanken

🏠 Bauland Schleswig-Holstein  
Beteiligungs-GmbH

📍 Bohnenstraße 2  
25821 Bredstedt

## ➤ Ihr\*e Ansprechpartner\*in



**Melf Paulsen**



+49 (0) 151 615 637 87



m.paulsen@bauland-sh.com



**Beate Sönnichsen**



+49 (0) 4671 9050 927



b.soennichsen@bauland-sh.com

➤ Exposé Bad Segeberg B-Plan Nr. 98



bauland-sh.com