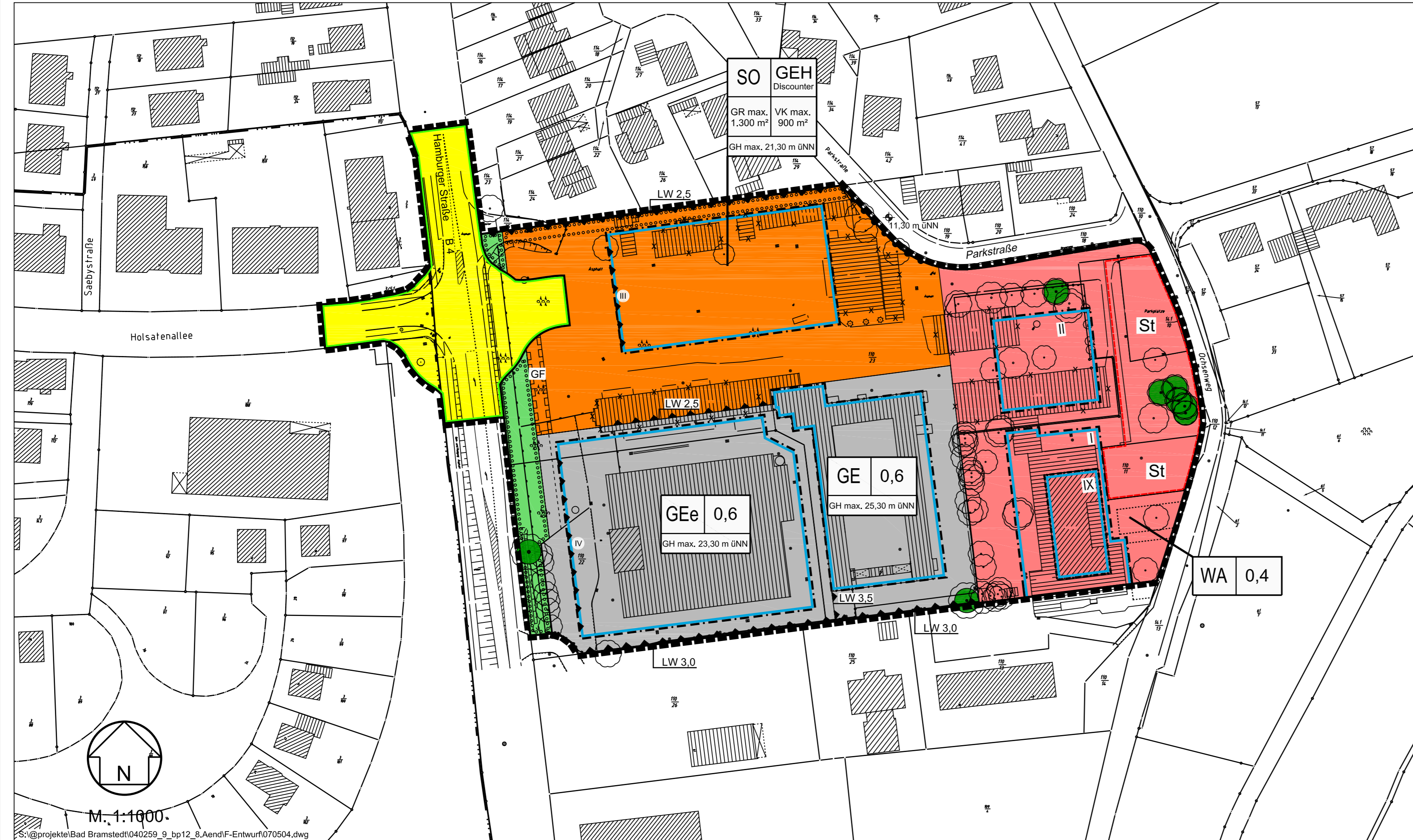


SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER HAMBURGER STRASSE, SÜDWESTLICH DER PARKSTRASSE UND WESTLICH DES OCHSENWEGES

PLANZEICHNUNG: TEIL A



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878) sowie die Bauzonenverordnung (BauZO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
WA	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
GE	Gewerbegebiete § 8 BauNVO
GEe	Eingeschränkte Gewerbegebiete § 8 BauNVO
SO	Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: GEH Großflächiger Einzelhandel (Discounter)	
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
0,6	Grundflächenzahl mit Dezimalzahl
GR max. 1300 m ²	Maximale Grundfläche mit Flächenangabe
VK max. 900 m ²	Maximale Verkaufsfläche mit Flächenangabe
GH max. 21,30 m üNN	Maximale Gebäudehöhe in Metern über NN
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
Baugrenze	Baugrenze
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
Straßenverkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	
Private Grünflächen	Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB	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 und Abs. 6 BauGB
Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB	Sonstige Planzeichen
Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB	Zweckbestimmung:
Stellplätze	St
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten Flurstück Nr. 110/22 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	GF
Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	LW 2,5
Lärmeschutzwand mit Höhenangabe in Metern	III
Bezeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109	11,30 üNN
Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Metern über NN	○
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 § 9 Abs. 7 BauGB	□
Darstellungen ohne Normcharakter	
vorhandene Gebäude	□
Künftig fortfallende Gebäude und Markierungen	□
Flurstücksbezeichnung	St
vorhandene Flurstücksgrenze	○
vorhandener Zaun	—
Flurgrenze	—

TEIL B: TEXT

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- Gewerbegebiete § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO**
In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE und GEe) sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandel nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb und diesem untergeordnet.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie Betriebshaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Nicht zulässig sind:
- Lagerbetriebe, deren Lagerplätze die Grundfläche der Gebäude auf dem Grundstück um mehr als das Doppelte überschreiten.
- Vergnügungstätten

- Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Discounter“ § 11 BauNVO**
Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Discounter“ ist ausschließlich die Errichtung eines Discounters mit integriertem Backshop zulässig.

- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO**
Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Behältergewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- Maß der baulichen Nutzung § 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 3 und § 19 Abs. 4 BauNVO**
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen**
Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel-Discounter“ darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von (GRZ) von 0,6 überschritten werden.

- Höhe baulicher Anlagen § 18 Abs. 1 BauNVO**
- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NN sind auf den in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkt (11,30 m) in der Parkstraße zu beziehen.**

- Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhen der Lärmisolationen ist die Oberkante der jeweiligen fertig gestellten angrenzenden Frei- oder Verkehrsfläche.**
- Immissionsschutz § 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 i. V. m. § 11, Abs. 2 Satz 1 BauNVO**

- Schutz vor Gewerbelärm**
Zum Schutz der Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes vor Gewerbelärm gilt:
Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) und im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (GEH)- Discounter“ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die folgenden maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel Lw^f (bezogen auf 1 m² nicht überschreiten:
Fläche: Maximal zulässige Emissionen Lw^f
Sondergebiet GEH nachts 40 dB(A)
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nachts 52 dB(A)
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind zum Nachweis der Einhaltung der o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

- Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangebiet, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände, Immissionshöhe jeweils für das obere Geschoss der nächstgelegenen Wohnbebauung).
- Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1. ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.
Sofern die Beurteilungspegelanteile für eine konkrete Planung innerhalb des Plangebietes an den maßgebenden Immissionsorten um 10 dB(A) und mehr unterhalb des jeweils geltenden Immissionsrichtwertes liegen, tragen diese nicht mehr zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes durch die Gesamtbelastung am Immissionsort bei. In diesem Fall kann auf die Einhaltung der Emissionsbeschränkungen verzichtet werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen einer detaillierten Schallimmissionsprognose nachgewiesen wird, dass die Genehmigungsverordnungen gemäß TA Lärm erfüllt werden. Dies gilt auch für Teilflächen, sofern andere städtebaulich geplante Flächen mit ihren Bedürfnissen und Eigenschaften berücksichtigt werden.

- Schutz vor Verkehrslärm – passive Lärmschutzmaßnahmen**
Zum Schutz der Büro- und zulässigen Wohnnutzung vor Verkehrslärm werden für den Plangebietbereich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Hamburger Straße zugewandten Gebäudefassaden. Für die Seitenfronten oder rückwärtige Fassaden wird ein um eine Stufe niedriger Lärmpegelbereich festgesetzt.
Unabhängig davon gilt für die Gewerbe- und Sondergebäudeflächen im Plangebietbereich mindestens Lärmpegelbereich III

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Lärmpegelbereiche entsprechen folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpiegel L _A (dB(A))	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile	
		Wohnraum (err _{Ra})	Büroraum ²⁾
V	71-75	45	40
IV	65-70	40	35
III	61-65	35	30

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen).
²⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel beisteuert, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebietbereich für Schlaf- und Kinderzimmer der zulässigen Wohnnutzungen schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise, die dem Stand der Technik entspricht, sichergestellt werden kann.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

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

- Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

- Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind in ihrer Vitalität und Eigenart zu schützen. Versiegelungen und sonstige schädigende Eingriffe innerhalb ihrer jeweiligen Kronenränder sind unzulässig. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind anstelle durch Neupflanzung in gleicher Baumart im Nahbereich zu ersetzen. Als Ersatz ist mindestens 1 Baum je 25 cm Stammumfang des beeinträchtigten Baumes (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Als Baumersatz sind Bäume in guter Baumstammqualität in Größe und Art der in der Begründung angefügten Pflanzliste zu verwenden.
- Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen, Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzauswahl siehe Anhang zur Begründung)

Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 20.06.2007 folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Bad Bramstedt für das Gebiet östlich der Hamburger Straße, südwestlich der Parkstraße und westliche des Ochsenweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltaangelegenheiten vom 21.02.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung / Bramstedter Nachrichten am 26.02.2005.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 04.10.2006 bis 03.11.2006 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.09.2006 (Vorentwurf § 4 Abs. 1 BauGB) und 03.05.2007 (Entwurf § 4 Abs. 2 BauGB) unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Ausschuss für Planungs- und Umweltaangelegenheiten hat am 26.03.2007 den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.05.2007 bis zum 14.06.2007 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist - nach vorherigem Bekanntmachungsinweis in der Segeberger Zeitung (Ausgabe vom 04.05.2007) - durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Bad Bramstedt (www.bad-bramstedt.de) am 07.05.2007 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, bekannt gemacht worden.

Die Verfahrensschritte zu den Ziffern 2 und 3 sowie zu den Ziffern 3 und 5 sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.
Bad Bramstedt, den 05.10.2007
Bürgermeister
Hans-Jürgen Kütbach

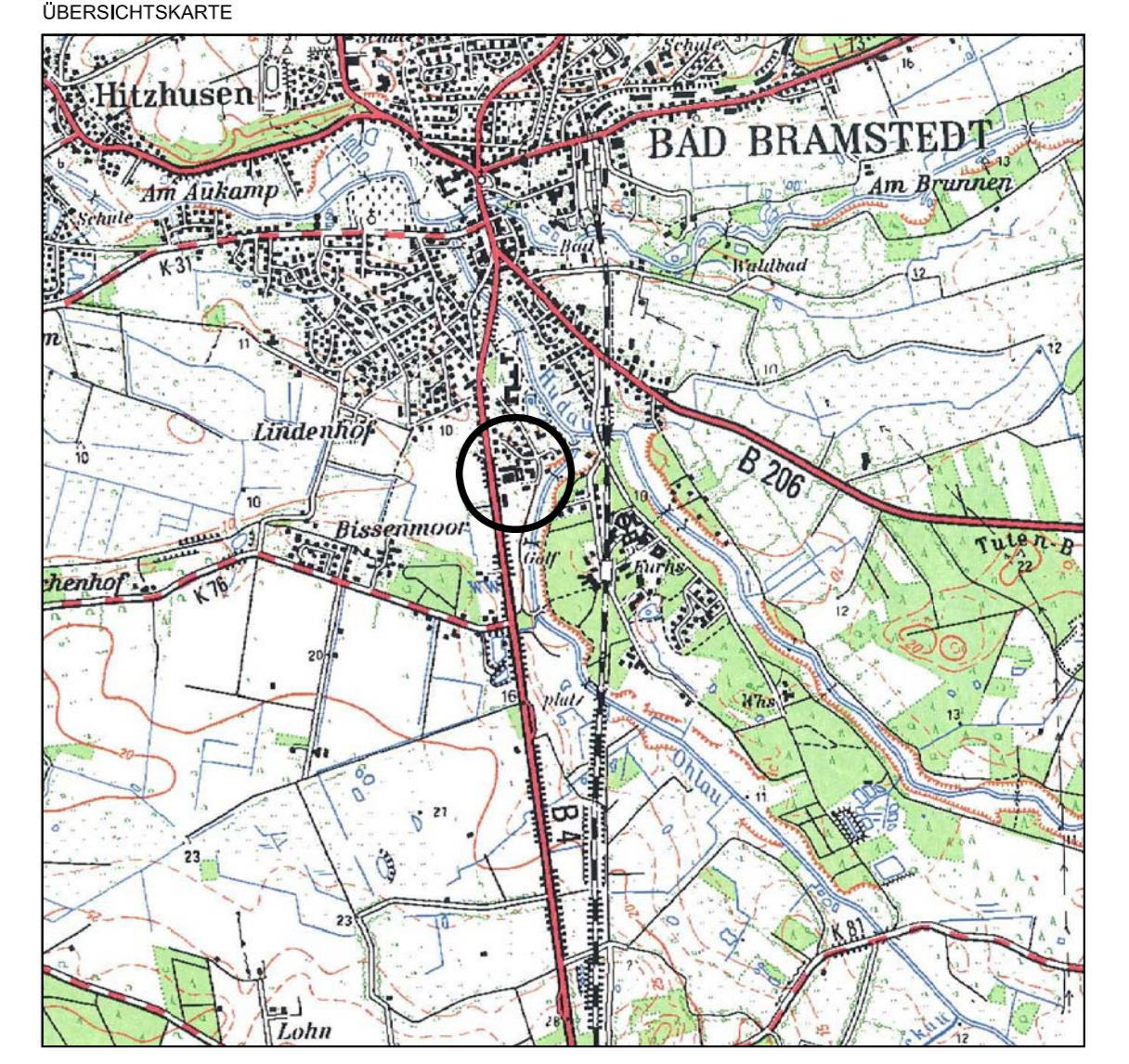
Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Nordersiedt, den
öffentl. bestell. Vermessungsg.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.06.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 06.10.2007 mitgeteilt worden.
Die Stadtverordnetenversammlung hat die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20.06.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Bad Bramstedt, den
Bürgermeister
Hans-Jürgen Kütbach

- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen.
Bad Bramstedt, den
Bürgermeister
Hans-Jürgen Kütbach

Der Beschluß der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan 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 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 in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den
Bürgermeister
Hans-Jürgen Kütbach



SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER HAMBURGER STRASSE, SÜDWESTLICH DER PARKSTRASSE UND WESTLICH DES OCHSENWEGES