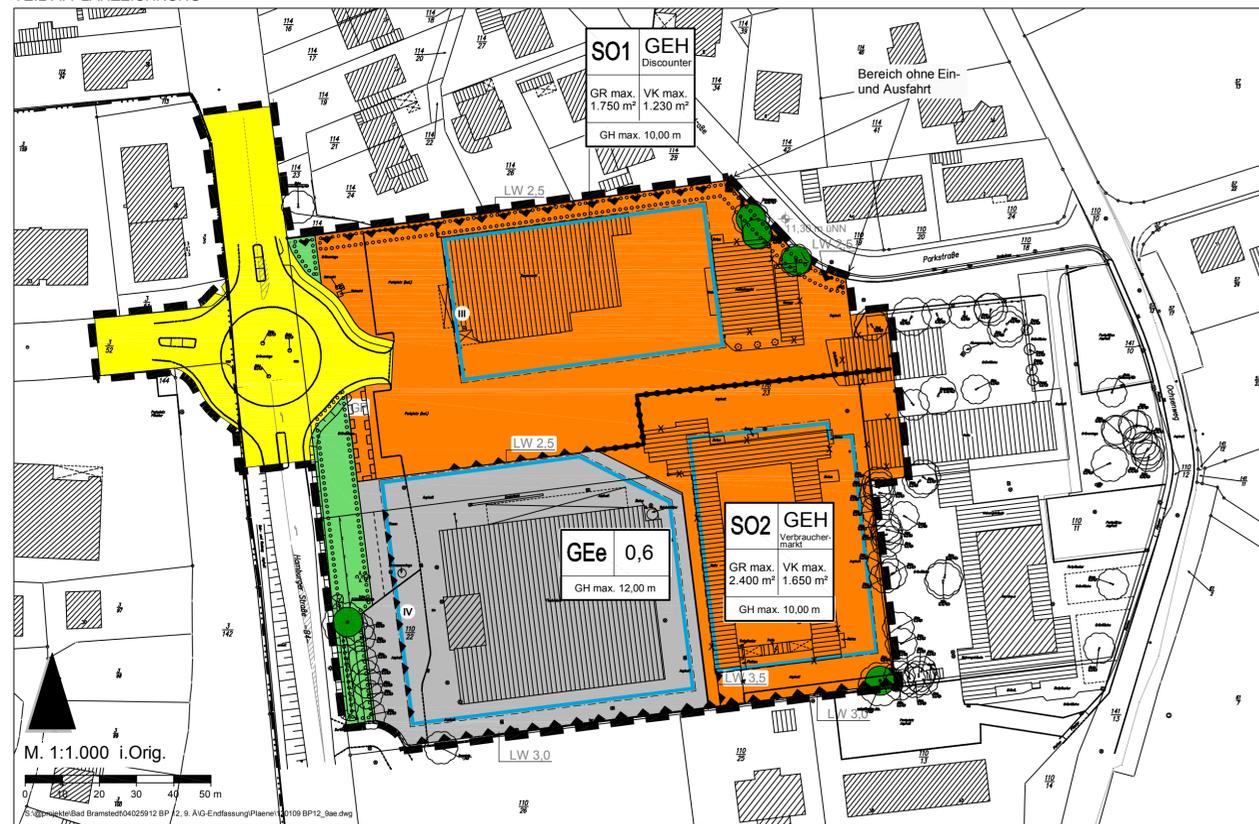


SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DIE 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

NR. 12 MIT TEILAUFLÖSUNG BP 12, 8. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET "ÖSTLICH DER HAMBURGER STRASSE, SÜDWESTLICH DER PARKSTRASSE UND WESTLICH DES WOHNGEBÄUDES OCHSENWEG 36"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 16 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die BauNVO (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsrichtungs- und WohnbauNVO vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
GEE	Eingeschränkte Gewerbegebiete § 8 BauNVO
SO	Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: 1-GEH Großflächiger Einzelhandel (Discounter) 2-GEH Großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt)	
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
0,6	Grundflächenzahl mit Dezimalzahl
GR max. 1.750 m²	Maximale Grundfläche mit Flächenangabe
VK max. 1.230 m²	Maximale Verkaufsfläche mit Flächenangabe
GH max. 10,00 m	Maximale Gebäudehöhe in Metern
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
Baugrenzen	
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	
	Private Grünflächen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 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	
	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten Flurstück Nr. 110/22 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Vorkerbrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Lärmschutzwand mit Höhenangabe in Metern
	Bezeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109
	Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Metern über NN
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter	
	vorhandene Gebäude
	Künftig fortfallende Gebäude und Markierungen
	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorhandener Zaun
	Flurgrenze

B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Gewerbegebiete § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GEE) ist 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.

Ausnahme können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber 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.
- Vergnügungsstätten.

1.2. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Discounter“ § 11 BauNVO

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Discounter“ ist ausschließlich die Errichtung eines Discounters zulässig.

1.3. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Verbrauchermarkt“ § 11 BauNVO

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Verbrauchermarkt“ ist ausschließlich die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit integriertem Backshop zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 3 und § 19 Abs.4 BauNVO

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen

In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten „Großflächiger Einzelhandel“ darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen § 18 Abs. 1 BauNVO

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkt (11,30 m) in der nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Parkstraße.

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhen der Lärmschutzwände ist die Oberkante der jeweiligen fertig gestellten angrenzenden Frei- oder Verkehrsfläche.

4. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 i. V. m. § 11, Abs. 2 Satz 1 BauNVO

4.1 Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der zulässigen Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes vor Gewerbelärm gilt:

Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und in den sonstigen Sondergebieten „Großflächiger Einzelhandel (GEH)“ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die folgenden maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel L_w (bezogen auf 1 m² nicht überschreiten):

Fläche:	Maximal zulässige Emissionen L _w
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 Einwirkungsgebiete zu erbringen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

1. 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 Plangebietsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände, Immissionshöhe jeweils für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Wohnbebauung).

2. 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 Genehmigungsvoraussetzungen gemäß TA Lärm erfüllt werden. Dies gilt auch für Teilflächen, sofern andere städtebaulich geplante Flächen mit ihren Bedürfnissen und Eigenschaften berücksichtigt werden.

4.2 Schutz vor Verkehrslärm – passive Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Büro- und zulässigen Wohnnutzung vor Verkehrslärm werden für den Plangebietsbereich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Hamburger Straße zugewandten Gebäudeseiten. Für die Seitenfronten oder rückwärtige Fassaden wird ein um eine Stufe niedriger Lärmpegelbereich festgesetzt.

Unabhängig davon gilt für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen im Plangebietsbereich mindestens Lärmpegelbereich III

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

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _s (dB(A))	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile L _{erf} (dB(A))	
		Wohnräume	Büro Räume ²⁾
V	71-75	45	40
IV	66-70	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 ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, 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 Plangebietsbereich 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 Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

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

5.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind in ihrer Vitalität und Eigenart zu schützen. Versiegelungen und sonstige schädigende Eingriffe innerhalb ihrer jeweiligen Kronentrauben sind unzulässig. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind anteilig durch Neupflanzung in gleicher Baumart im Nahbereich zu ersetzen. Als Ersatz ist mindestens 1 Baum als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammdurchmesser von 14-16 cm je 30 cm Stammdurchmesser des beeinträchtigten Baumes (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Als Baumsersatz sind Bäume der in der Begründung angefügten Pflanzliste zu verwenden.

5.2 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)

6. Grundstückerschließung

In dem festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist die Anlage eines Fuß- und Radwegdurchgangs zur Parkstraße zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt vom 07.02.2011. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.06.2011 durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Bad Bramstedt. Hierauf wurde durch vorherige Veröffentlichung eines Bekanntmachungshinweises in der Segeberger Zeitung in der Ausgabe vom 27.06.2011 hingewiesen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte vom 06.07.2011 bis zum 05.08.2011.

3. 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 am 04.07.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt hat am 22.08.2011 den Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben in der Zeit vom 07.10.2011 bis 07.11.2011 während folgender Zeiten: Montag bis Donnerstag von 08:00 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr, Freitag von 08:00 bis 12:30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.09.2011 durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Bad Bramstedt ortsüblich bekanntgemacht. Hierauf wurde durch vorherige Veröffentlichung eines Bekanntmachungshinweises in der Segeberger Zeitung in der Ausgabe vom 28.09.2011 hingewiesen.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.10.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Bramstedt, den 19.12.2011

- Der Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 19.12.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.12.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Bramstedt, den 20.12.2011

- Der Bürgermeister -

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

Bad Bramstedt, den 21.12.2011

- Der Bürgermeister -

11. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Stadtverordnetenversammlung 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 23.12.2011 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 24.12.2011 in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den 27.12.2011

- Der Bürgermeister -

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DIE 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 MIT TEILAUFLÖSUNG BP 12, 8. ÄNDERUNG FÜR DAS GEBIET "ÖSTLICH DER HAMBURGER STRASSE, SÜDWESTLICH DER PARKSTRASSE UND WESTLICH DES WOHNGEBÄUDES OCHSENWEG 36"

BEARBEITUNGSSTADIUM: BEKANNTMACHUNG	PROJEKT-NR.: 04025912	PROJEKTBEARBEITER: STEPANY
MASSSTAB: 1:1.000	GEZEICHNET: LEMBKE / SCHIBISCH	DATUM: 19.12.2011

AC PLANERGRUPPE
STADTPLANER | ARCHITEKTEN | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN