

# SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DIE 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 (HAMBURGER STRASSE / OCHSENWEG)

FÜR DAS GEBIET "ÖSTLICH DES KREISELS IN DER HAMBURGER STRASSE, SÜDLICH DER PARKSTRASSE UND WESTLICH DES OCHSENWEGES"

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3787).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 04.03.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12, 11. Änderung Stadt Bad Bramstedt für das Gebiet östlich des Kreiseles in der Hamburger Straße, südlich der Parkstraße und westlich des Ochsenweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**GGe** Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

**SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

**GEH** Zweckbestimmung:  
Großflächiger Einzelhandel

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GR max. 2.460 m<sup>2</sup>** Maximale Grundfläche mit Flächenangabe

**VK max. 1.500 m<sup>2</sup>** 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)

**Baugrenze**

**GRÜNFLÄCHEN** (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

**Private Grünfläche**

**FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**Bäume, zu erhalten**

## SONSTIGE PLANZEICHEN

**GF** Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten Flurstück Nr. 110/22 und 656 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**>** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**▨** Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**▬** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauBG)

**⋯** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**⊕** Höhenbezugspunkt in m über NN

## TEIL 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 (GGe) sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke,
  - Einzelhandel nur im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb und diesem untergeordnet.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

- Nicht zulässig sind:
- Wohnungen - auch nicht für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
  - 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 mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> 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 einer max. Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> und einem darin integrierten Backshop mit einer max. Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> 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 0,9 überschritten werden.

##### 3. Höhe baulicher Anlagen § 18 Abs. 1 BauNVO

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

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

##### 4. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 und § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO

##### 4.1 Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12, 11. Änderung der Stadt Bad Bramstedt nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente L<sub>eq</sub> (bezogen auf 1 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten:

Plangeltungsbereich Nr. 12, 11. Änderung	Emissionskontingente L <sub>eq</sub>	
	tags	nachts
Teilfläche I	dB(A)	dB(A)
GGe	60	40
SO1	59	40
SO2	59	40

Grundlage der Festsetzungen ist §1 (4) Satz 1, Ziffer 1 und § 11 (2) Satz 1 BauNVO.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12, Abschn.5. Die Immissionsprognosen sind abweichend davon wie folgt durchzuführen:

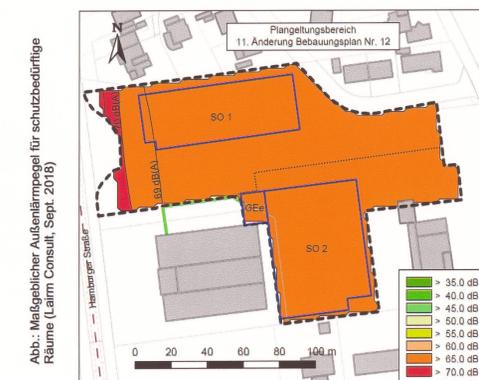
- 1) Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenschlages, Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
- 2) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

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

##### 4.2 Schutz vor Verkehrslärm – passive Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Bürorutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend folgender Abbildung festgesetzt:



Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den 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 Kronentraufen 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 Stammumfang von 14-16 cm je 30 cm Stammdurchmesser des beeinträchtigten Baumes (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Als Baumerersatz sind Bäume der in der Begründung angefügten Gehölzliste 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. Innerhalb der Flächen ist die Anlage von Mulden zur Oberflächenentwässerung zulässig.

5.3 Im östlichen Bereich der festgesetzten Sondergebiete sind 2 großkronige Laubbäume als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

##### 6. Grundstückerschließung

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

##### II. Hinweise

###### Archäologisches Interessengebiet

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d. h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 DSchG 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 der in dem 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 26.04.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung in deren Ausgabe vom 25.05.2018 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes im Zeitraum vom 04.06.2018 bis zum 03.07.2018 durchgeführt.
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 31.05.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 10.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.12.2018 bis 07.01.2019 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung in deren Ausgabe vom 29.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.bad-bramstedt.de“ ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 06.12.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 1.-6. wird hiermit bestätigt.

Bad Bramstedt, den 05.04.2019  
  
 Die Bürgermeisterin

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Segeberg, den 09.04.2019  
  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.03.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 04.03.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 8.+ 9. wird hiermit bestätigt.

Bad Bramstedt, den 26.06.2019  
  
 Die Bürgermeisterin

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 26.06.2019  
  
 Die Bürgermeisterin

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 05.07.2019 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 Erföschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit hin am 06.07.2019 in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den 05.07.2019  
  
 Die Bürgermeisterin

## ÜBERSICHTSKARTE:



2. Ausfertigung

**SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DIE 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 (HAMBURGER STRASSE / OCHSENWEG) FÜR DAS GEBIET "ÖSTLICH DES KREISELS IN DER HAMBURGER STRASSE, SÜDLICH DER PARKSTRASSE UND WESTLICH DES OCHSENWEGES"**

BEARBEITUNGSPHASE: BEKANNTMACHUNG | PROJEKT-NR.: 04025923 | PROJEKTBEARBEITER: STEPANY

**AC PLANERGRUPPE**  
 STADTPLANER | ARCHITEKTEN | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe | 04821.682.80 | www.ac-planergruppe.de  
 Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg | 040.4232.6444 | post@ac-planergruppe.de