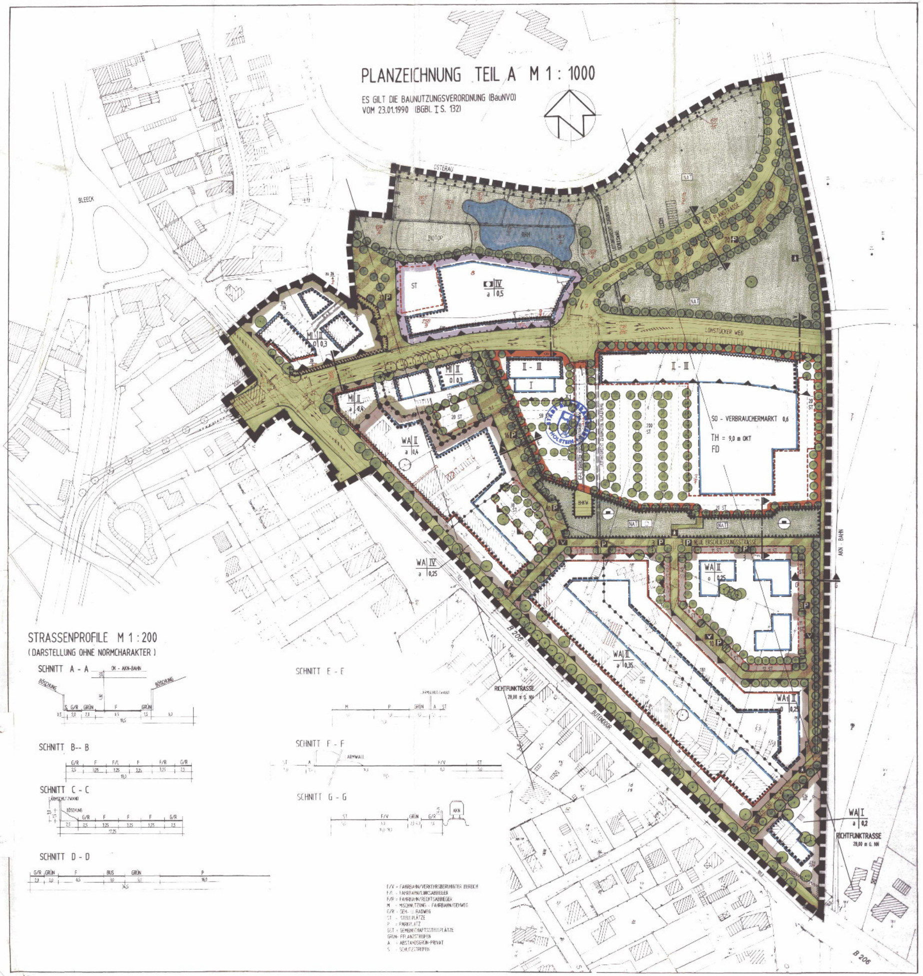
SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1)1 BauGB

- WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- MI — Mischgebiete § 6 BauNVO
- SO — Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO (Verbrauchermarkt)

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1)1 BauGB

- DEZIMALZAHL — Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- RÖMISCHE ZIFF. (IV) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
- RÖMISCHE ZIFF. (I - IV) — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze § 16 BauNVO
- TH — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Traufhöhe) § 16 BauNVO
- OKT — Oberkante Terrain x 2
- FD — Flachdach

Bauweise, Baugrenze, Baulinie § 9 (1)2 BauGB

- o — Offene Bauweise § 22 BauNVO
- a — Abweichende Bauweise § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Baulinie § 23 BauNVO

Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB

- Öffentliche Verwaltung, Amtsgericht

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fläche für Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers gem. § 9 (1) 26 BauGB
- P — Öffentliche Parkplätze
- Rad- und Gehweg
- x 1
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

- Elektrizität, Transformatorstation
- BHKW — Blockheizkraftwerk

Wasserflächen § 9 (1) 16 BauGB

- hier: Regelung des Wasserabflusses
- RRH — Regenrückhaltebecken

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

- Kinderspielplatz
- BIOTOP — Biotop
- NAT — Naturnah gestaltete Grünfläche

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Lärmschutzwall und Lärmschutzwand (siehe Schnitt F-F) § 9(1) 24 BauGB
- Lärmschutzwand

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**, gem. Grünordnungsplan x 3
- Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
- Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
- Flächen mit der Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 22 BauGB
- ST — Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
  - G - Gehrecht
  - F - Fahrrecht
  - L - Leitungsrecht
- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden § 9 (1) 24 BauGB
- Lärmpegelbereiche (LPB) innerhalb dieser Flächen
  - LPB II
  - LPB III
  - LPB IV
  - LPB V
  - LPB VI
- Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, Sichtflächen § 9 (1) 10 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung der Art der Nutzung § 1 (4) BauNVO
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung § 16 (5) BauNVO

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Gebäude
- Künftig fortfallende Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnungen
- Künftig fortfallende Bäume
- Sichtdreieck

Alle Maße sind in Meter angegeben.

KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost mit Angabe der zulässigen Bauhöhe in m ü. NN

FORTSETZUNG ZU TEXT / TEIL B:

2.3 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.

6.3 Die in der Planzeichnung (Teil A) nördlich des Lohstücker Weges und westlich des Parkplatzes festgesetzte aktive Lärmschutzmaßnahme besteht aus einer ca. 1,5 m hohen Böschung und einer 3,0 m hohen Lärmschutzwand. Gesamthöhe der Abschirmung gleich 3,0 m.

6.4 Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind für Büroräume und Aufenthaltsräume in (ausnahmsweise zulässig) Wohnungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebiete passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (11/89) für mindestens Lärmpegelbereich III vorzusehen, soweit nicht höhere Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung festgesetzt sind.

TEXT / TEIL B

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) 4 + 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Für die festgesetzten Mischgebiete werden gem. § 1(5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) 6,7,8 BauNVO ausgeschlossen. Gemäß § 1(6) BauNVO werden die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sondergebiet "Verbrauchermarkt" gem. § 11 BauNVO, sind Wohnungen für Betriebspersonal und Büro- und Sozialräume zulässig. Außerdem sind in dem SO-Gebiet "Verbrauchermarkt" ein Lebensmittel-Supermarkt und Ladengeschäft neben dem Verbrauchermarkt zulässig. Für den Verbrauchermarkt ist eine maximale Verkaufsfläche von 3000 m², für den Lebensmittel-Supermarkt von 700 m² und für die Ladengeschäfte von insgesamt 1800 m² zulässig, wobei für ein einzelnes Ladengeschäft maximal 700 m² Verkaufsfläche zulässig ist.

~~1.4 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Misch- und Sondergebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgeausgerichtet ist, ausgeschlossen (§ 1 (5 + 9) BauNVO).~~ x 4

1.4 Für das in der Planzeichnung festgesetzte sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO, Verbrauchermarkt) wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 100 vom Hundert überschritten werden darf.

2.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

2.1 Für die Straßenrandbebauung entlang der B-206 (Butendoor) wird zur Erhaltung der räumlichen Geschlossenheit gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude können als einseitige Grenzbebauung errichtet werden. x 5

2.2 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten überbaubaren Flächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, mit der Kennziffer 1, wird abweichend von § 22 (2) BauNVO in der offenen Bauweise eine maximal zulässige Gebäudebreite von 25 m, gemessen parallel zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt (§ 16 (6) BauNVO).

3.0 Nebenanlagen und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4 BauGB)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze soweit sie nach Landesrecht (LBO) in den Abstandsflächen zulässig sind, sowie für untergeordnete Nebenanlagen wie Unterstellräume für Gartengeräte bis max. 20cbm.

3.2 Für die südlich des Lohstücker Weges angrenzenden Baugrundstücke sind grundstücksbezogene Ein- und Ausfahrten unzulässig. Dies gilt nicht für die Zufahrt zum Sondergebiet im Bereich der Kreuzung. Für die Fläche für Gemeinbedarf sind grundstücksbezogene Ein- und Ausfahrten zum Lohstücker Weg und zur neuen Planstraße unzulässig. Die Zufahrt erfolgt über der westlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

4.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind folgende Laubgehölze zulässig: Spitzenahorn, Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde. Pro Straßenzug ist jeweils nur eine Art zu verwenden. Die Bäume sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

4.2 Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² freizuhalten. Im Bereich von Park- und Stellplätzen, Straßen und Wegen ist die Baumscheibe gegen ein Überfahren zu sichern. Bei Baumpflanzungen im Bereich von begehbaren Flächen ist die Baumscheibe durch ein Baumrost von mindestens 2.00 m Durchmesser zu schützen.

4.3 Die vorgesehene Lärmschutzwand im westlichen und südlichen Bereich des SO-Gebietes "Verbrauchermarkt" ist mit Selbstklimmern oder Rank-/ Kletterpflanzen an Rank-/Kletterhilfen flächig zu begrünen (§ 9 (1) 25a BauGB).

4.4 Aufschüttungen im Rahmen der Lärmschutzwandgestaltung sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (§ 9 (1) 25a BauGB).

4.5 Das in der Planzeichnung (Teil A) gem. § 9 (1) 14 BauGB festgesetzte Regenrückhaltebecken (RRH) ist naturnah zu gestalten.

5.0 Unzulässigkeit von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen (§ 9 (1) 23 BauGB)

Als Brennstoff für Heizungsanlagen sind Holz, Kohle und Öl unzulässig. Bei bestehenden Heizungsanlagen auf Holz, Kohle und Ölbasis sind instandhaltende Maßnahmen sowie der ausnahmsweise Umbau der Heizungsanlagen nach neuestem Stand der Technik zulässig. Außerdem ist für Zusatzheizungen (Kachelöfen, offene Kamine usw.) Holz als Brennstoff zulässig.

6.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG (9 (1) 24 BauGB)

6.1 Für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, sind passive Schallschutzmaßnahmen, gekennzeichnet durch die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) erforderlich. Den Lärmpegelbereichen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße zuzuordnen.

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
II	30 dB (A)	30 dB (A)
III	35 dB (A)	30 dB (A)
IV	40 dB (A)	35 dB (A)
V	45 dB (A)	40 dB (A)
VI	50 dB (A)	45 dB (A)

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990 - IV 850 a - 516.533.11) zu führen. Sofern aus Gründen der Grundrißgestaltung Fenster von Schlafräumen an Gebäudefronten, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, unvermeidbar sind, sind entsprechend schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen.

6.2 Es wird festgesetzt, daß gemäß § 9 (1) 24 BauGB als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Belieferung des Verbrauchermarktes in der Nachtzeit von 22.00 - 6.00 Uhr unzulässig ist (Nachtanlieferungsverbot).

7.0 Flächen für Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB i.V.m. 9 (1) 11 BauGB)

Für die vorgesehene Unterführung des Lohstücker Weges unter der AKN-Trasse am östlichen Plangebietsrand sind Abgrabungen nur im notwendigen Umfang zulässig. Der aufgrund der eben genannten Abgrabungen entstehende Geländeeinschnitt ist im notwendigen Umfang mit Stützmauern abzufangen.

8.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 82 (4) LBO)

8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind die Gebäude als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten.

8.2 In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind nur geneigte Dächer mit 35° bis 45° Dachneigung zugelassen. Sie sind mit Pfannen in roten oder rotbraunen Farbtönen einzudecken.

8.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen haben sich in Dacheindeckung und Außenwandgestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Überdachte Stellplätze (Carports) sind als Holzkonstruktion zu gestalten. Für Carports und Garagen sind Flachdächer zulässig.

8.4 In den Allgemeinen Wohngebieten können untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten, vollverglast ausgeführt werden und eine abweichende Dachneigung von bis zu 15° haben.

8.5 Das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf das für Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und Außensitzbereiche erforderliche Maß zu beschränken. Befestigungen, wie Betonaufbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung, sind unzulässig.

8.6 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als lebende Hecken standortgerechter Laubgehölze zu gestalten. Als Zäune sind nur eingegrünte Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken zulässig.

8.7 Geschlossene Wandflächen ohne Fenster und Türöffnungen von mehr als 100 m² sind mit Rank- und Kletterpflanzen an entsprechenden Kletterhilfen in einem Pflanzabstand von mindestens 2,5 m zu gestalten.

8.8 Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung für das Innenstadtgebiet. Die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung bleiben durch diesen Bebauungsplan unberührt. x 6

x 1 - x 6
gestrichen/geändert gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Segeberg vom 05.11.1993 (Az. V 4/61 / V 1 1) sowie nach Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 14.04.1994

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 18. DEZ. 1990 die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung Bramstedter Nachrichten zuletzt am 22. JAN. 1991 erfolgt.

   Bad Bramstedt, den 19. JULI 1993 Siegel
   (Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06. JUNI 1991 durchgeführt worden.

   Bad Bramstedt, den 19. JULI 1993 Siegel
   (Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30. JUNI 1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs.2 BauGB).

   Bad Bramstedt, den 19. JULI 1993 Siegel
   (Bürgermeister)

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16. DEZ. 1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Bad Bramstedt, den 19. JULI 1993 Siegel
   (Bürgermeister)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09. FEB. 1993 bis zum 08. MRZ. 1993 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Tageszeitung Bramstedter Nachrichten am 01. FEB. 1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Bad Bramstedt, den 19. JULI 1993 Siegel
   (Bürgermeister)

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29. MRZ. 1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Bad Bramstedt, den 19. JULI 1993 Siegel
   (Bürgermeister)

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30. JUNI 1993 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 30. JUNI 1993 gebilligt.

   Bad Bramstedt, den 19. JULI 1993 Siegel
   (Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am ~~2 6. NOV. 1992~~ 30. JULI 1993 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Bad Segeberg, den 03.08.93 Siegel
   i.A. Wohlleber RVR z.A.

9. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs.1 Halbsatz 2 und Abs.3 BauGB ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segeberg hat am 30. MAI 1994 (62/61.21/Pr) bestätigt, daß

   - ~~er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,~~
   - die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

   Außerdem hat der Landrat des Kreises Segeberg die Genehmigungen gemäß § 82 Abs. 4 LBO erteilt. AZ.: V 4/61.21/V 1 7

   Bad Bramstedt, den 02. JUNI 1994 Siegel
   (Bürgermeister)

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

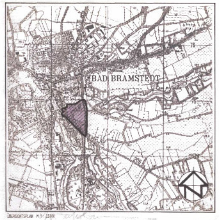
    Bad Bramstedt, den 02. JUNI 1994 Siegel
    (Bürgermeister)

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, die Genehmigung gemäß § 82 Abs. 4 LBO, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 08. JUNI 1994 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 09. JUNI 1994 in Kraft getreten.

    Bad Bramstedt, den 10. JUNI 1994 Siegel
    (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I.S. 2253) sowie nach § 82 der Landesbauordnung (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom .... und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 BauGB und Genehmigung gem. § 82 Abs. 4 LBO durch den Landrat des Kreises Segeberg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20, für das Gebiet: nördlich des Lohstücker Weges bis an die Osterau, westlich der Trasse der Eisenbahnstrecke AKN, bis östlich an die Straße Butendoor (B 206), bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25000

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "LOHSTÜCKER WEG"

FÜR DAS GEBIET: NÖRDLICH DES LOHSTÜCKER WEGES BIS AN DIE OSTERAU, WESTLICH DER TRASSE DER EISENBAHNSTRECKE AKN, BIS ÖSTLICH AN DIE STRASSE BUTENDOOR (B 206)

ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG
DATUM: 30.06.1993

BAUM + PARTNER, 2359 HENSTEDT - ULZBURG
BEARBEITER: J. CLAUSSEN, M. BAUM