

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DIE 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 20 "LOHSTÜCKER WEG"

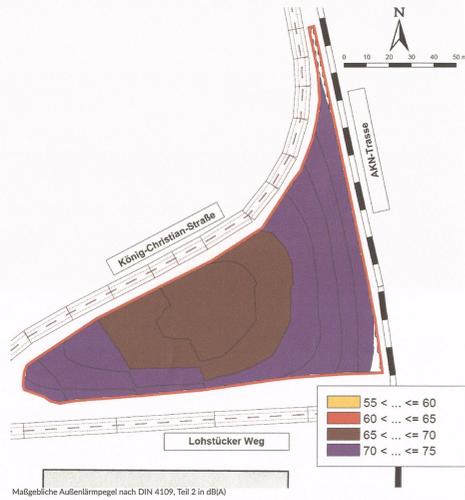
Für das Gebiet: "Nördlich des Lohstücker Wegs, südlich der König-Christian-Straße und westlich der AKN Bahnlinie A1"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



Das bewertete Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,erg}$ errechnet sich aus dem maßgeblichen Außenpegel nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01.



Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109, Teil 2 in dB(A)

7.2 Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist der schalltechnische Nachweis nach DIN 4109 für die Außenbauteile zu führen. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion müssen den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 genügen.

7.3 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.

8.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

8.1 Der Geltungsbereich ist durch das Anpflanzen von 35 standortgerechten, heimischen Laubbäumen (siehe Anlage 1 der Baumschutzsatzung) zu begründen. Als Standorte sind die „umgrenzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ am Südrand, die Randbereiche des östlichen Fuß- und Radweges sowie der König-Christian-Straße, die beiden öffentlichen Grünflächen sowie das gärtnerisch zu gestaltende Umfeld der medizinischen und gesundheitlichen Versorgungseinrichtungen vorzusehen. Im Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² freizuhalten. Im Bereich von Parkplätzen, Grundstückszufahrten und Stüchwegen ist die Baumscheibe gegen Überfahrten zu sichern bzw. zu schützen.

9.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

9.1 Fassadengestaltung
Gebäude sind als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen, Klinker oder Klinkerriemchen zu gestalten. Alternativ ist die Verkleidung mit Fassadenplatten oder Putzfassaden mit Farben in Anlehnung an RAL 7004, 7005, 7016, 7022, 7035, 7043, 7047 (Grautöne), 8002, 8003 8004, 8007, 8015, 8017, 8019 (Brauntöne), 9001, 9002, 9010, 9012, 9016, 9018 (Weißtöne) und 9011 sowie 9017 (Schwarzton) zulässig.

Stark leuchtende Farben (in Anlehnung an RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4003, 4006, 4008, 4010, 5002, 5012, 5015, 6018, 6037 und 6038) sowie glänzende und/oder stark reflektierende Materialien wie beispielsweise Spiegelglas sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Sonnenschutzverglasungen mit einem G-Wert zwischen 1 und 0,3.

9.2 Einfriedungen
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zu gestalten. Als Zäune sind nur eingegrünte Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune in Verbindung mit Hecken zulässig.

Hinweise

Benannte DIN-Vorschriften können während der Dienststunden in der Verwaltung eingesehen werden.

Artenschutz
Brutvögel
Zur Vermeidung des Tötungsverbot sind Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche vorbereitende Bau- und Fällarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Die artengruppenspezifischen Ausschlusszeiten umfassen für Gehölzbrüter einschließlich Bodenbrüter mit Bindung an Gehölze die Zeitspanne vom 01. März bis 30. September. Falls Bauvorbereitungen aus gewichtigen Gründen während der Brutzeiten erfolgen sollen, sind die Flächen bzw. Gehölze vor Beginn der Tätigkeiten auf einen Besatz mit Vogelbrütern zu kontrollieren. Finden sich Brutten, so muss die Baufeldvorbereitung bzw. die Rodung bis zur Beendigung der Brut verschoben werden.

Fledermäuse
Zur Vermeidung des Tötungsverbot sind Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass die zu besetzenden Gehölze nicht mit Fledermäusen besetzt sind. Für alle Gehölze mit Stammdurchmesser ab 10 cm sind erforderliche Baumfällungen zwischen dem 01.12. und 28.02. vorzunehmen. Falls aus gewichtigen Gründen eine Fällung während der Aktivitätsphase der Fledermäuse (d. h. in der Verbotszeit vom 01.03. bis 30.11.) erfolgen soll, sind potenzielle Spalten- und Höhlenquartiere der Gehölze vor Beginn der Tätigkeiten auf einen Besatz zu kontrollieren. Wenn kein Besatz vorhanden ist, können die Bäume gefällt werden. Wenn ein Besatz festgestellt wird, ist mit der Fällung zu warten bis der Baum nicht mehr genutzt wird. Gegebenenfalls können vorgezogene geeignete Maßnahmen durchgeführt werden, mit denen besatzbedingte Verschiebungen der Bauzeiten vermieden werden können.

Maßnahmen zum Schutz der Vegetationsbestände
Zu erhaltende Gehölze sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronenraumbereich zzgl. 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Beschädigungen des Wurzelwerks sind zu vermeiden.

Denkmalschutz
Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Erdarbeiten bedürfen der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Gemäß § 14 DSchG sind archäologische Voruntersuchungen nötig.

Die Regelungen des § 15 DSchG sind zu berücksichtigen.

Ordnungswidrigkeiten
Ein Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften gem. § 82 Abs. 1 LBO kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MGV	Sonstiges Sondergebiet Medizinische und gesundheitliche Versorgungseinrichtungen § 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II - IV	Zahl der zulässigen Vollgeschosse § 16 BauNVO
GH = 17	maximal zulässige Gebäudehöhe § 16 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) § 16 BauNVO
Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Elektrizität, Transformationsstation	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
öffentliche Grünfläche	
Zweckbestimmung: Parkanlage	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	
zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe und Leitungsstrassen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Bäume, zum Erhalt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
Maß der Nutzung	

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das sonstige Sondergebiet MG V 'Medizinische und gesundheitliche Versorgungseinrichtungen' dient zur Errichtung baulicher Anlagen für die Ansiedlung medizinischer und gesundheitlicher Versorgungszentren/-einrichtungen und sonstigen Einrichtungen für Gesundheitsdienstleistungen zur medizinischen und gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung. Zulässig sind:

- Medizinische Versorgungszentren/Gesundheitszentren einschließlich deren für den Betrieb erforderlichen Nutzungen
- Gebäude und Räume für freie, heilkundliche Berufe und Einrichtungen (z.B. Arztpraxen, Therapiepraxen, Logopädie)
- ergänzende gesundheitsfachberufliche Einrichtungen (z.B. Pflegedienste, ambulant-pflegerische Behandlungen, Gesundheits- und Sanitätsfachhandel)
- Medizinische und pharmazeutische Forschungs- und Lehrreinrichtungen
- Einrichtungen für medizinische und studentische Fort- und Weiterbildung (Seminarräume, Vortragssäle)
- Bürogebäude und -räume mit gesundheitsbezogenen/medizinischen Dienstleistungen
- Sonstige Einrichtungen für gesundheitliche und medizinische Zwecke
- Rehabilitationseinrichtungen, Einrichtungen der Palliativmedizin, Geriatrie
- Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Ausnahmeweise Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 200 m² mit gesundheitsbezogenem/medizinischem Sortiment
- Ausnahmeweise Bäckerei, Cafeteria, Bankautomat
- Ausnahmeweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, wenn sie das Sondergebiet gebietstypisch ergänzen, und sich städtebaulich und funktional einfügen

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im sonstigen Sondergebiet MG V darf die zulässige Grundfläche für die Errichtung von Zuwegungen, Zufahrten, Kellergeschossen, Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

2.2 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes dürfen Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 17 m errichtet werden.

2.2 Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit +0,00 m der höchste Punkt der nördlich gelegenen Straßenverkehrsfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3 Zur Installation von Solaranlagen und untergeordneten Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,5 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Südlich der überbaubaren Fläche ist die Errichtung baulicher Anlagen, auch solcher, die gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein genehmigungsfrei sind, unzulässig. Eine Ausnahme bildet die Anlage offener Stellplätze.

4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes MG V dürfen innerhalb der überbaubaren Fläche Gebäude mit Gebäudelängen über 50 m errichtet werden.

5.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

5.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig.

6.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Der nicht durch bauliche Anlagen, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche versiegelte Teil der Grundstücksflächen ist gärtnerisch anzulegen oder der Sukzession zu überlassen. Die Anlage von Schotter-, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.

6.2 Zuwegungen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Das Herstellen einer Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens durch Befestigung wie Betonunterbau, Fugenversuchs, Asphaltierung und Betonierung ist unzulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

6.3 Die innerhalb von öffentlichen Grünflächen geführten Fuß- und Radwege sind in wasserundurchlässigem Aufbau herzurichten.

6.4 Für das innerhalb des sonstigen Sondergebietes MG V anfallende Niederschlagswasser ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ein spezifisches Retentionskonzept mit Verdunstungs- und Versickerungskomponente auszuarbeiten.

7.0 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Zum Schutz von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01, z. B. Wohn- und Büroräume, Praxisräume und ähnlichen Arbeitsräumen im Plangebiet vor Verkehrslärm und Gewerbelärm werden bei Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen die in den nachfolgenden Abbildung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01-Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

Richtfunktrasse der Deutsche Bundespost mit Angabe der zulässige Bauhöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Ortsdurchfahrt gem. § 5 Abs. 4 FStrG

Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksbezeichnung
	Bestandsgebäude
	Bäume, entfallend

Alle Maße sind in Meter angegeben

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 17.02.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 25.06.2020 durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.07.2020 bis 14.08.2020 durchgeführt.
- 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 25.06.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 21.06.2021 den Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20, "Lohstücker Weg" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.10.2021 bis 12.11.2021 während der Dienststunden 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 geltend gemacht/vorgebracht werden können, am 04.10.2021 in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bad-bramstedt.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 und 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB am 01.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 5) geändert. Es wurde eine erneute eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 1 - 7 wird hiermit bestätigt.

Bad Bramstedt, den 15.08.2022 Siegel (Bürgermeisterin)

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

Kiel, den 08.11.2022 (Öffentl. best. Verm.-Ing.)

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.06.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Lohstücker Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.06.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 8 und 10 wird hiermit bestätigt.
Bad Bramstedt, den 15.08.2022 Siegel (Bürgermeisterin)

11. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Bad Bramstedt, den 15.08.2022 Siegel (Bürgermeisterin)

Der Beschluss der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Lohstücker Weg" durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sind am 08.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht 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 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 20.12.2022 in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den 21.12.2022 Siegel (Bürgermeisterin)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 20.06.2022 folgende Satzung über die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Lohstücker Weg" für das Gebiet: "Nördlich des Lohstücker Wegs, südlich der König-Christian-Straße und westlich der AKN Bahnlinie A1" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1 : 25.000

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DIE 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 20, "LOHSTÜCKER WEG"



Für das Gebiet: "Nördlich des Lohstücker Wegs, südlich der König-Christian-Straße und westlich der AKN Bahnlinie A1"