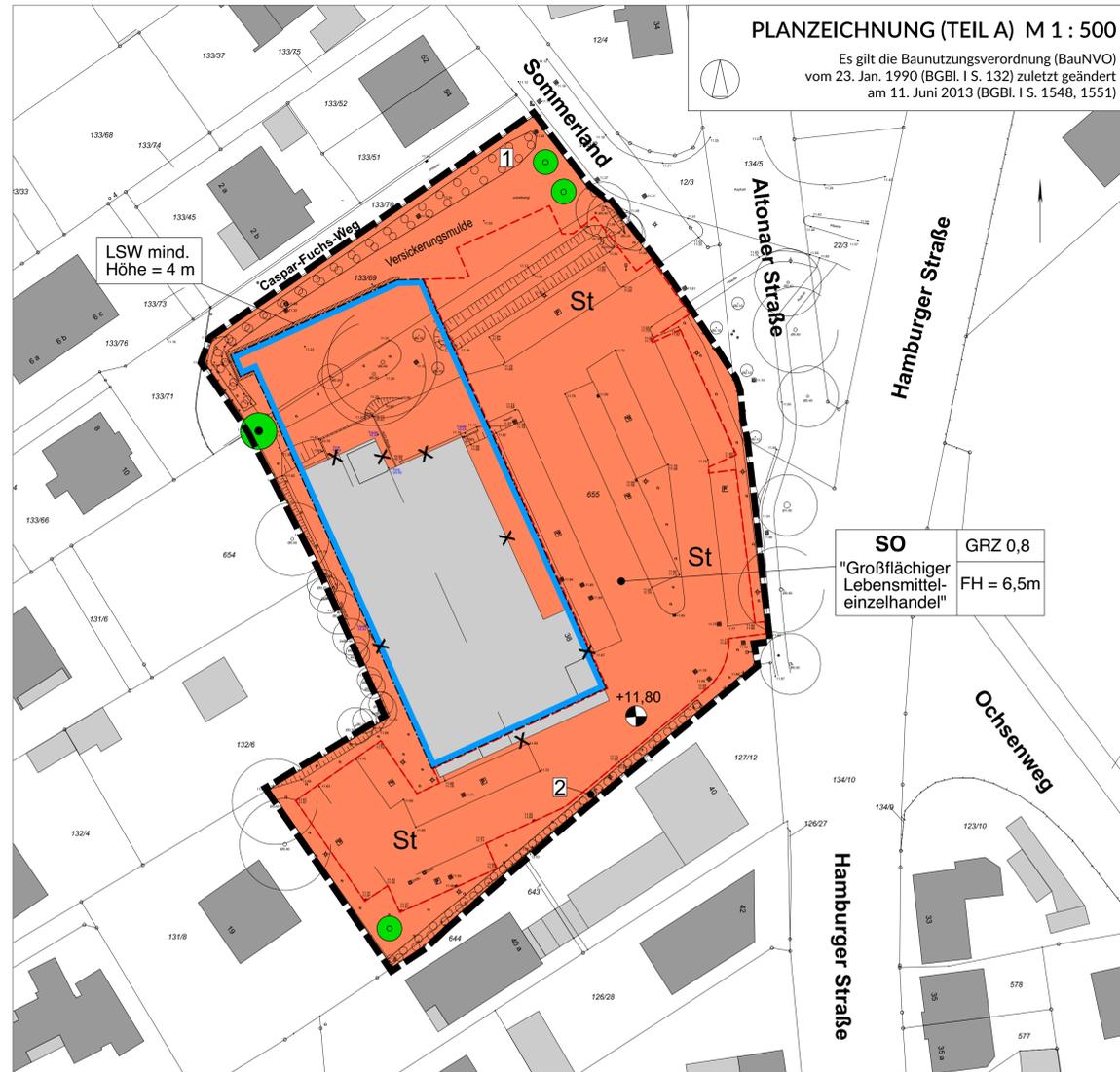


16. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23 I "BISENMOORWEG - KÖNIGSWEG - STEDINGWEG" DER STADT BAD BRAMSTEDT



PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

TEXT (TEIL B)

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

- Zweckbestimmung:** Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelhandelbetrieben.
- Im Sondergebiet ist eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² zulässig.
- Im Sondergebiet sind nur Lebensmittelhandelbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften/Zeitungen, Blumen) zulässig.
- Randsortimente sind zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche des Randsortiments darf 20 % der jeweils genehmigten Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittel-einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.
- Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung angegebene Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) ist der in der Planzeichnung festgesetzte Punkt bei 11,80 m NHN. (§ 18 (1) BauNVO)
- Die festgesetzte Firsthöhe kann durch Anlagen der solaren Energiegewinnung und durch untergeordnete Bauteile bis zu 0,5 m überschritten werden.
- Bei der Berechnung der festgesetzten GRZ sind die Grundflächen nach § 19 (2) (bauliche Anlagen / Hauptgebäude) und § 19 (4) (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) BauNVO im Sinne einer maximal versiegelbaren Fläche anzusetzen.

2.0 Überbaubare Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Die festgesetzte überbaubare Fläche darf durch ein Rampenbauwerk im Bereich der Anlieferungszone überschritten werden.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Wärmepumpen sind in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung mit einer mind. 4 m hohen Einhausung bzw. Abschirmung zu versehen.
- Entlang der Anlieferungszone ist eine Lärmschutzwand von mind. 23 m Länge und mind. 4 m Höhe zu errichten.
- Für die in den textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 festgesetzten Höhen ist der in der textlichen Festsetzung 1.5 festgesetzte untere Bezugspunkt anzuwenden.
- Die Einkaufswagensammelboxen sind in Richtung der Wohnbebauung einzuhausen.
- Eine Anlieferung des Lebensmittelhandelbetriebs ist nur in der Tageszeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig.
- Von den Festsetzungen 3.1, 3.2, 3.4 und 3.5 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen resultieren.

4.0 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1 ist ein Wall mit einer flächenhaften und dichten Bepflanzung aus standort- und gebietsheimischen Laubgehölzen anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2 ist eine freiwachsende oder geschnittene Hecke aus Laubgehölzen anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Die zur Erhaltung und Neupflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
- Dachflächen**
Es sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Geneigte Dächer sind in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen einzudecken. Anlagen der solaren Energiegewinnung sind auf beiden Dachformen zulässig.
- Außenwandflächen**
Die Außenwandflächen sind in rot bis rotbraunen, grauem oder anthrazitfarbenem Sichtmauerwerk auszuführen. Teilflächen von bis zu 50% der fensterlosen Fassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an Gebäuden zulässig. Hiervon abweichend können ausnahmsweise bis zu drei Werbeanlagen auch an einem anderen Standort im Plangebiet errichtet werden. Im Plangebiet sind nur zwei Werbepylone mit einer maximalen Höhe von 8 m zulässig. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe entspricht dem in der textlichen Festsetzung 1.5 festgesetzten unteren Bezugspunkt.

Verweis

Ordnungswidrigkeit
Nach § 82 (1) Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die textlichen Festsetzungen 5.1 – 5.3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 (3) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Grünordnerische Hinweise

Für die anzupflanzenden Gehölze sollen folgende Gehölzarten verwendet werden.

Gehölzarten für die festgesetzte Anpflanzfläche 1:

Schwarzer Holunder Sambucus nigra, Hasel Corylus avellana, Heckenkirsche Lonicera xylosteum, Schneeball Viburnum opulus, Roter Hartriegel Cornus sanguinea, Weißdorn Crataegus monogyna, Forsythie Forsythia intermedia, verschiedene Wild- und Strauchrosen.

Gehölzarten für die festgesetzte Anpflanzfläche 2:

Gehölzarten für freiwachsende Hecken: Schwarzer Holunder Sambucus nigra, Hasel Corylus avellana, Heckenkirsche Lonicera xylosteum, Schneeball Viburnum opulus, Roter Hartriegel Cornus sanguinea, Weißdorn Crataegus monogyna, Forsythie Forsythia intermedia, verschiedene Wild- und Strauchrosen.

Gehölzarten für geschnittene Hecken: Hainbuche Carpinus betulus, Liguster Ligustrum vulgare, Rot-Buche Fagus sylvatica, Feld-Ahorn Acer campestre, Weißdorn Crataegus monogyna.

Gehölzarten für die anzupflanzenden Bäume:

Feldahorn.

Artenschutzrechtliche Hinweise:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Bauzeitenregelungen im Rahmen der Umsetzung der 16. Änderung des B-Planes Nr. 23 I unbedingt zu beachten:

- Die Baufeldräumung und eine hierfür erforderliche Beseitigung von Gehölzen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der Gehölzbrüter außerhalb des Brutzeitraumes vom 01.03. bis 30.09. erlaubt. Anderenfalls sind eine Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten ausgeschlossen werden kann.
- Die Fällung von Laubbäumen ab 10 cm Stammdurchmesser ist nur im Zeitraum 01.12. bis 28.02. zulässig. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Fledermäuse in den zu fallenden Gehölzen vorhanden sind.
- Fällung von Laubbäumen ab einem Stammdurchmesser von 50 cm ist in jedem Fall eine Prüfung auf Fledermausquartiere durchzuführen. In diesem Rahmen werden gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen (Besatzkontrolle, Bauzeiten, Vergrämung, Ersatzquartiere) bestimmt und umgesetzt.

Denkmalschutzrechtlicher Hinweis:

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Umgebungsschutzbereich von drei eingetragenen Kulturdenkmälern gem. § 2 Denkmalschutzgesetz. Es handelt sich um folgende Kulturdenkmale:

- Halbmeilenstein der Kiel - Altonaer - Chaussee
- Kiel - Altonaer - Chaussee (Teilstück)
- Lindentallee entlang der Kiel - Altonaer - Chaussee

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 09.05.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 13.10.2016 durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung erfolgt.
- Auf Beschluss des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 09.05.2016 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 19.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.10.2016 bis 21.11.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13.10.2016 durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 20.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 1. bis 5. wird hiermit bestätigt.

Bad Bramstedt, den 07.12.2016 Siegel

(Bürgermeister)

- Der katasträmliche Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den _____ Siegel

(Öffentl. best. Vern.-Ingenieur)

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.12.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 7. und 8. wird hiermit bestätigt.

Bad Bramstedt, den 19.12.2016 Siegel

(Bürgermeister)

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

Bad Bramstedt, den 20.12.2016 Siegel

(Bürgermeister)

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung 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 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

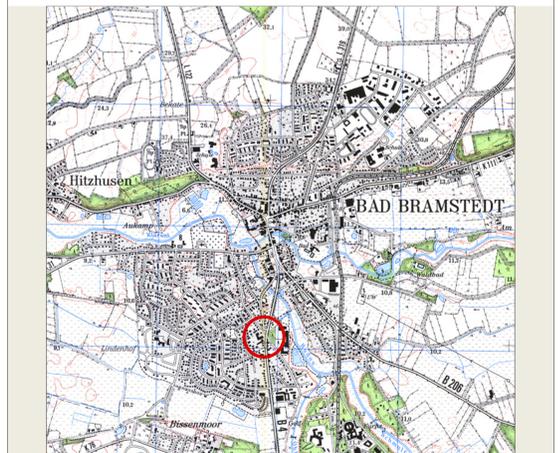
Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den _____ Siegel

(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 I "Bissenmoorweg - Königsweg - Stedingweg", 16. Änderung für den Bereich: "Südlich des Caspar-Fuchs-Weges und westlich der Straße "Sommerland", der Altonaer Straße sowie der Hamburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtskarte

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 I "BISENMOORWEG - KÖNIGSWEG - STEDINGWEG", 16. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Für den Bereich:
Südlich des Caspar-Fuchs-Weges und westlich der Straße "Sommerland", der Altonaer Straße sowie der Hamburger Straße

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmittelhandel	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
FH = 6,5 m Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
LSW Lärmschutzwand mind. Höhe = 4 m (vgl. Textliche Festsetzungen 3.1 und 3.2)	

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Bäume, anzupflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Bäume, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
+11,80 Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) (vgl. textliche Festsetzung 1.5)	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Flurstücksgrenzen	
z.B. 133/69 Flurstücksbezeichnung	
Vorhandene Gebäude	
Entfallende Gebäude	