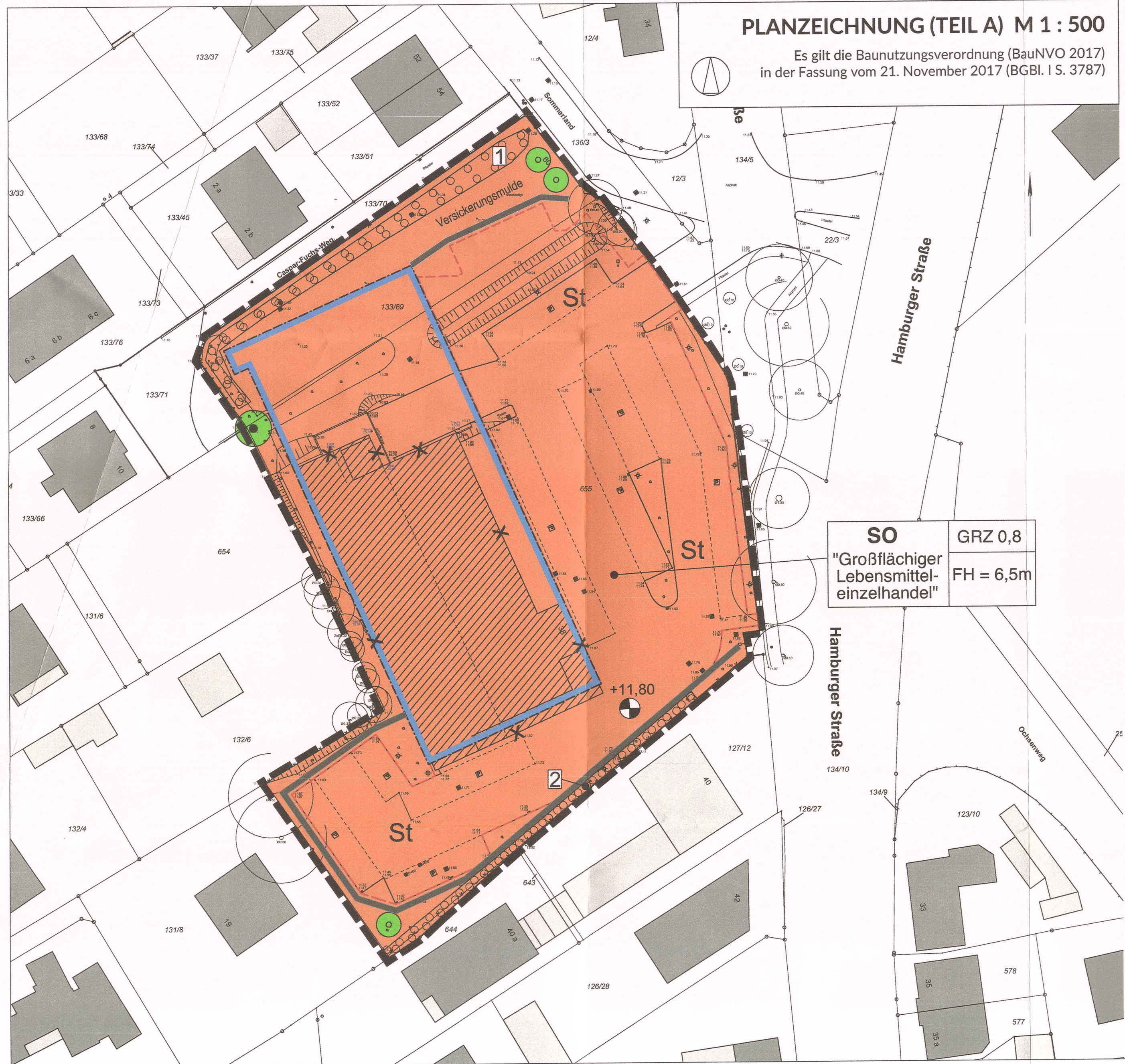


17. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23 I "BISSENMOORWEG - KÖNIGSWEG - STEDINGWEG" DER STADT BAD BRAMSTEDT



PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)

SO GRZ 0,8
"Großflächiger Lebensmittel-einzelhandel"
FH = 6,5m

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN
ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
sonstige Sondergebiete	§ 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmittel-einzelhandel	
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
Anpflanzung und Erhalt 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

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltbeeinträchtigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (vgl. textl. Festsetzung 3.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
+11,80	Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NN) (vgl. textliche Festsetzung 1.5)	§ 18 BauNVO
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
z.B. 133/69	Flurstücksbezeichnung	
—	Vorhandene Gebäude	
—	Entfallende Gebäude	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

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 Lebensmittel-einzelhandelsbetrieben.
- Zulässig sind großflächige Lebensmittel-einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m².
- Im Sondergebiet sind nur Lebensmittel-einzelhandelsbetriebe 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 NNH. (§ 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.

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

- Für die Außenbeleuchtung dürfen nur insektenfreundliche Lampen mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) Verwendung finden.

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

- Gewerbelärm**
Die Lärmschutzmaßnahmen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen dürfen eine maximale Höhe von 3,0 m über dem Niveau der Stellplatzanlage aufweisen.
- Verkehrslärm**
Zum Schutz der Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend der nachfolgenden Abbildung festgesetzt.

5.0 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.

6.0 Ausgleichsmaßnahme (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

- Außerhalb des Geltungsbereiches werden zur Kompensation von Eingriffen folgende Maßnahmen durchgeführt: Abbuchung von 206 m² Fläche von der Ökointerfläche Ö3 westlich Bundesstraße B 4 nördlich Alt-Bissenmoor (Flurstück 106/2, Flur 17, Gemarkung Bad Bramstedt), die als Streubstwiese mit umgebendem Knick entwickelt wird.

7.0 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 Dachpappen 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 Werbelyone mit einer maximalen Höhe von 4 m zulässig. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe entspricht dem in der textlichen Festsetzung 1.5 festgesetzten unteren Bezugspunkt.

Hinweise

Die in den Festsetzungen benannten DIN-Vorschriften sind während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Bad Bramstedt einzusehen.

Verweis auf Ordnungswidrigkeiten
Nach § 82 (1) Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die textlichen Festsetzungen 7.1 – 7.3 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.

5.0 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.

6.0 Ausgleichsmaßnahme (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

- Außerhalb des Geltungsbereiches werden zur Kompensation von Eingriffen folgende Maßnahmen durchgeführt: Abbuchung von 206 m² Fläche von der Ökointerfläche Ö3 westlich Bundesstraße B 4 nördlich Alt-Bissenmoor (Flurstück 106/2, Flur 17, Gemarkung Bad Bramstedt), die als Streubstwiese mit umgebendem Knick entwickelt wird.

7.0 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 Dachpappen 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 Werbelyone mit einer maximalen Höhe von 4 m zulässig. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe entspricht dem in der textlichen Festsetzung 1.5 festgesetzten unteren Bezugspunkt.

Hinweise

Die in den Festsetzungen benannten DIN-Vorschriften sind während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Bad Bramstedt einzusehen.

Verweis auf Ordnungswidrigkeiten
Nach § 82 (1) Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die textlichen Festsetzungen 7.1 – 7.3 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:

Bauzeitenregelung: Die Baufeldräumung und eine hierfür erforderliche Beseitigung von Gehölzen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der Gehölzbrüter außerhalb des Brutzeitraumes vom 01.03. bis 30.09. erlaubt, also im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig. Andernfalls sind eine Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten ausgeschlossen werden kann.

Bauzeitenregelung: Die Baufeldräumung und eine hierfür erforderliche Beseitigung von Gebäuden ist aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der Gebäudebrüter außerhalb des Brutzeitraumes vom 01.03. bis 15.08. erlaubt, also im Zeitraum vom 16.08. bis zum 28.02. zulässig. Andernfalls ist ein Abriss des Gebäudes nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten ausgeschlossen werden kann.

Bauzeitenregelung: Die Fällung von Laubbäumen ab 10 cm Stammdurchmesser ist aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der Fledermäuse nur außerhalb der Aktivitätsphase vom 01.03. bis 30.11. erlaubt, also im Zeitraum 01.12. bis 28.02. zulässig. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Fledermäuse in den zu fällenden Gehölzen vorhanden sind.

Kontrolle vorhandener Höhlen: Vor 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 bestimmt und umgesetzt.

Denkmalschutzrechtlicher Hinweis:

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Umgebungsschutzbereich von drei eingetragenen Kulturdenkmälern gem. § 2 Denkmalschutzgesetz, die unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzen. Es handelt sich um folgende Kulturdenkmale:

- Hamburger Straße 38: Halbmelnenstein
- Altonaer Straße: Pflasterstraße mit Lindenallee Kiel - Altonaer - Chaussee (Teilstück)
- Altonaer Straße: Lindenallee

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 20.08.2018 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 09.11.2018 durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 19.11.2018 bis 18.12.2018 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.11.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 03.06.2019 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 11.06.2019 bis 10.07.2019 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 03.06.2019 durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht. 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.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 07.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Abs. 1 bis 6 wird hiermit bestätigt.

Bad Bramstedt, den 29.09.2020

[Signature]
(Bürgermeisterin)

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planzeichnungen richtig und maßstabgerecht dargestellt sind.

Kiel, den 16.09.2020

[Signature]
(öffentl. best. Verm.-Ingenieur)

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.12.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Abs. 1 und 9 wird hiermit bestätigt.
Bad Bramstedt, den 29.09.2020
- Die Bebauungsplan-satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.
Bad Bramstedt, den 29.09.2020
- Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 16.12.2019 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 Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 16.10.2020 in Kraft getreten.
Bad Bramstedt, den 19.10.2020

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 I "Bissenmoorweg - Königsweg - Stedingweg", 17. 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.

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 I "BISSENMOORWEG - KÖNIGSWEG - STEDINGWEG", 17. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

2. Ausfertigung

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

Endgültige Planfassung
16.12.2019
(Stadtverordnetenversammlung)

DAG - 44 14 19
Graumannweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
entwickelt und gestaltet

Beauftragter: Gomes Martins / Warming
Projekt Nr.: 1502