

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 B

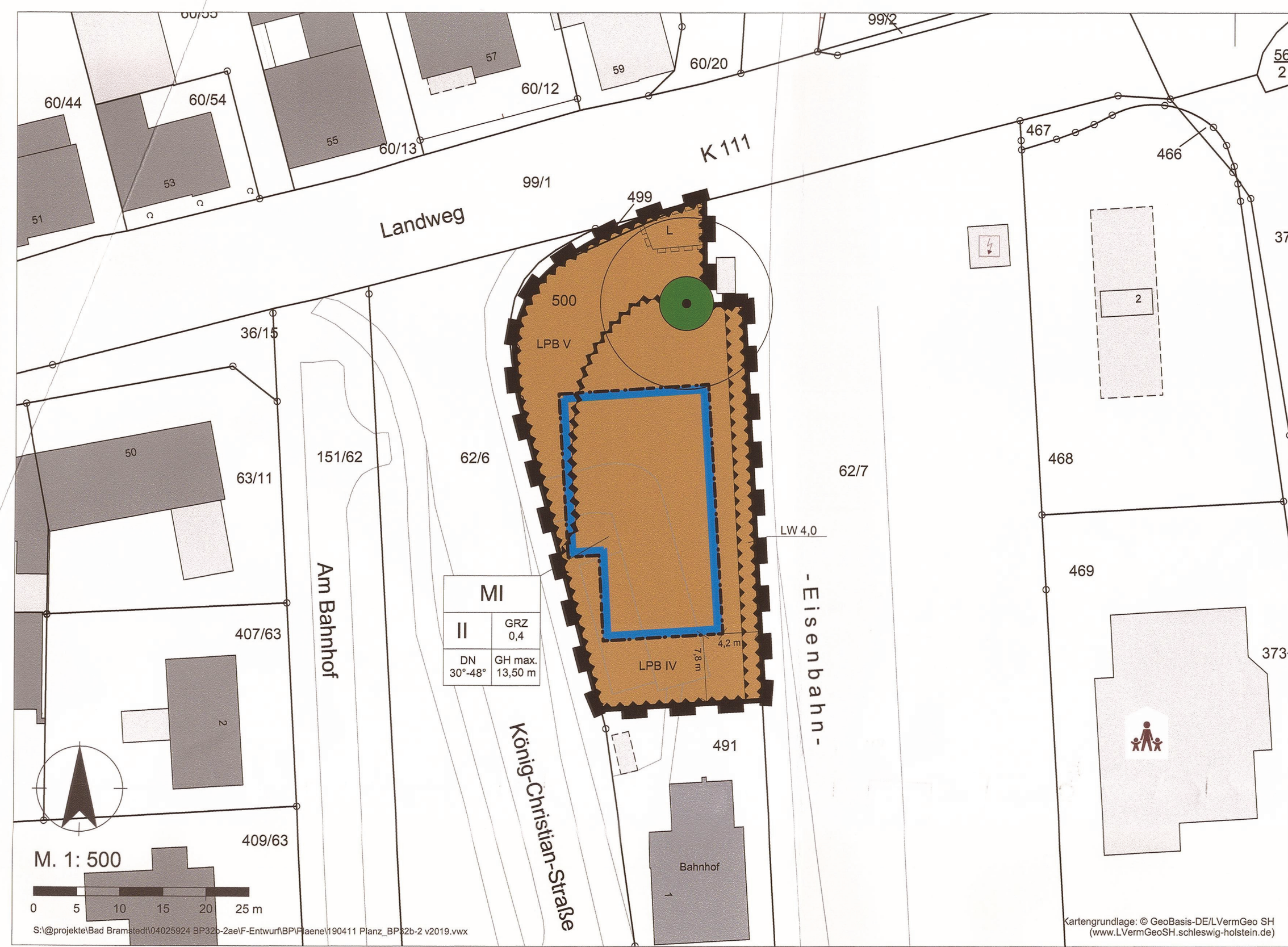
"KÖNIG-CHRISTIAN-STRASSE/BAHNHOF"

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DES BAHNHOFES, WESTLICH DER GLEISTRASSE DER AKN, SÜDLICH DES LANDWEGS UND ÖSTLICH DER KÖNIG-CHRISTIAN-STRASSE

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Bauutzungsverordnung (BauVVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3787) und die Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein in der Fassung vom 14. Juni 2016 (GVBl. Schl.-H. S. 369).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 LBO in den zur Zeit geltenden Fassungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 04.03.2019 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 B der Stadt Bad Bramstedt für das Gebiet nördlich des Bahnhofes, westlich der Gleistrasse der AKN, südlich des Landwegs und östlich der König-Christian-Straße, 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 BauVVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauVVO)

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

GRZ Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß

DN 30° - 48° Zulässige Dachneigung

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVVO)

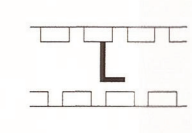
Baugrenze

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

Bäume, zu erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



LW 4,0

Lärmschutzwand mit Höhenangabe in Metern

z.B. LPB IV

Bezeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Vorhandene Gebäude



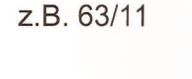
Vorhandene Flurstücksgrenze



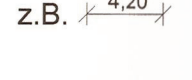
Flurstücksbezeichnung



z.B. 63/11



Abstand des Baufeldes zur Grundstücksgrenze



z.B. 4,20

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenze



Flurstücksbezeichnung



z.B. 63/11

Abstand des Baufeldes zur Grundstücksgrenze

z.B. 4,20

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mischgebiet (§ 6 BauVVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauVVO)

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauVVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe von maximal 500 m² Geschosfläche,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauVVO.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauVVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauVVO.

2. Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenlagen (§ 12 Abs.6 u. § 23 Abs. 5 BauVVO)

2.1 In der Zone zwischen der westlichen Grundstücksgrenze an der König-Christian-Straße und der ausgewiesenen Baugrenze einschließlich einer gedachten seitlichen Verlängerung bis zur jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenlagen unzulässig.

2.2 Die Errichtung von Garagen und Carports ist auch in der Zone zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze (Landweg) und der nördlichen Baugrenze unzulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs.1 BauVVO)

Die festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN).

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Zur Erreichung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unabhängig von der Raumnutzung ist in dem festgesetzten Bereich die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,00 m über der Schienenoberkante des Gleises zulässig.

Soweit diese errichtet wird, gelten außerdem die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche. Soweit auf die Errichtung der Lärmschutzwand verzichtet wird, gelten die Lärmpegelbereiche mit der in der nebenstehenden Abbildung dargestellten Abgrenzung.

4.2 Zur Einhaltung der Innenraumpegel sind in den mit LPB IV oder LPB V festgesetzten Bereichen für alle Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches IV bzw. V der DIN 4109-1 auszubilden.

Das gesamte Bau-Schalldämmmaß R_{w,ges} für die Summe aller Außenbauteile von Wohn- und Unterrichtsräumen ist mit mindestens 40 dB im LPB IV und mit mindestens 45 dB im LPB V vorzusehen; für Büroräume darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß R_{w,ges} um 5 dB gesenkt werden.

4.3 Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Soweit die Lärmschutzwand errichtet wird gilt zusätzlich: Im Feld mit der Bezeichnung LPB IV sind zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle der Bahnstrecke zugewandten Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109-1 auszubilden. Das gesamte Bau-Schalldämmmaß R_{w,ges} für die Summe aller Außenbauteile von Wohn- und Unterrichtsräumen ist mit mindestens 35 dB vorzusehen; für Büroräume darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß R_{w,ges} um 5 dB gesenkt werden.

4.4 Für alle schutzbedürftigen Räume wird empfohlen, schalldämmende Lüftungselemente vorzusehen.

4.5 Ebenerdige Außenwohnbereiche an den Nord- und Westseiten der Bebauung werden ausgeschlossen. Nach Süden ausgerichtete ebenerdige Außenwohnbereiche sowie Balkone sind mit schalldämmenden Bauteilen gegen Verkehrslärm zu schützen. Soweit die Lärmschutzwand nicht errichtet wird, gelten vorstehende Regelungen für alle Gebäudeseiten.

4.6 Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

5. Befestigte Flächen

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

III. Hinweise

6. Kommunale Satzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung "Innenstadt" vom 20.06.1989 und der Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Bad Bramstedt vom 13.12.2016.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Bramstedt vom 10.04.2018.

7. Archäologischer Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich mitzuteilen oder über die Gemeinde der oberen Denkmalbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zur Fundort geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten betrifft die übrigen. Die 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.

8. Bodenschutz

Das Plangebiet betrifft einen Standort, der von 1883 bis 1996 Teil des Bahnhofsgrundes war. Hierbei handelt es sich um eine altlastenrelevante Nutzung. Sollten im Zuge von Tiefbauarbeiten verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg gemäß § 2 Absatz 1 Landesbodenschutzgesetz umgehend darüber zu informieren und es sind ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist zu gewährleisten, dass im Bereich geplanter unversiegelter Flächen und Gartenflächen die Prüfwerte gem. BBodSchV für den Pfad Boden-Mensch eingehalten werden. Dieses kann entweder durch die Entnahme und Untersuchung von Oberbodenmischproben gem. Anhang 1 und 2 der BBodSchV oder durch Andecken einer 0,4 m mächtigen Schicht Oberbodens, der die Vorsorgewerte nach BBodSchV enthält, gewährleistet werden.

9. Gewässerschutz

Bei der Installation von Anlagen zur Nutzung von Erdwärme muss rechtzeitig vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg beantragt werden.

Solfern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ebenfalls rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

10. Angrenzende Bahntrasse

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an eine Bahntrasse der AKN. Die Betreiberin haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrslärmschutzwand und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.

Die Anliegergrundstücke an dem Bahngelände sind durch ordnungsgemäße wirksame Einfriedigungen gegenüber dem Bahngrundstück abzugrenzen, um das unbefugte Betreten und Befahren der AKN-Flächen zu verhindern. Diese Einfriedigungen dürfen keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen enthalten.

Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden. Auf Grünflächen sind bestimmte Pflanzabstände für Sträucher und Bäume einzuhalten um die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs zu gewährleisten.

11. Bestehende Versorgungsleitungen

Bei Arbeiten auf dem Grundstück ist das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltaangelegenheiten vom 20.11.2017. 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 Umweltaangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 20.08.2018 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 15.10.2018 bis 14.11.2018 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfreizeit von allen Interessierten schriftlich abzugeben werden können, durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung in deren Ausgabe vom 06.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden 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 12.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Bad Bramstedt, den 02.04.2019

Die Bürgermeisterin

Kiel, den 15.04.2019

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 7-9, wird hiermit bestätigt.

Bad Bramstedt, den 02.04.2019

Die Bürgermeisterin

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 10-11, wird hiermit bestätigt.

Bad Bramstedt, den 02.04.2019

Die Bürgermeisterin

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 12-14, wird hiermit bestätigt.

Bad Bramstedt, den 02.04.2019

Die Bürgermeisterin

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 15-17, wird hiermit bestätigt.

Bad Bramstedt, den 02.04.2019

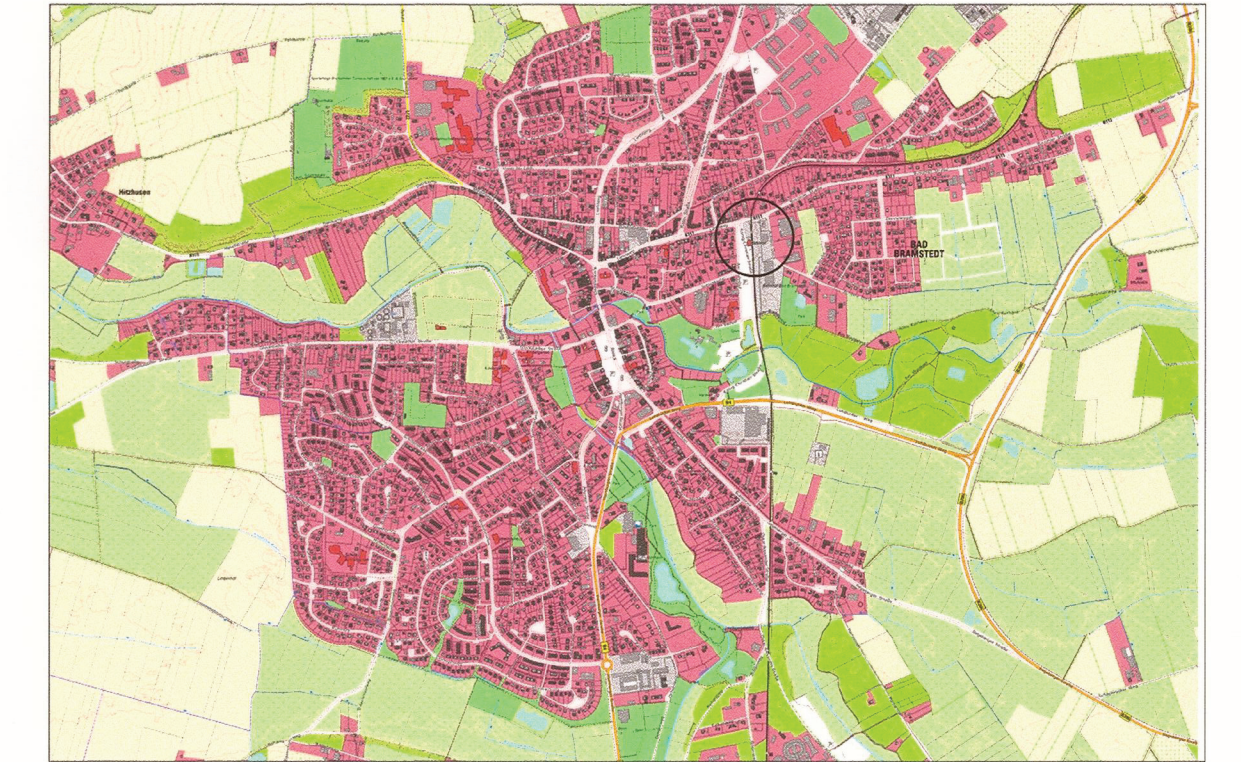
Die Bürgermeisterin

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 18-20, wird hiermit bestätigt.

Bad Bramstedt, den 02.04.2019

Die Bürgermeisterin

ÜBERSICHTSKARTE:



SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 B "KÖNIG-CHRISTIAN-STRASSE/BAHNHOF"

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DES BAHNHOFES, WESTLICH DER GLEISTRASSE DER AKN, SÜDLICH DES LANDWEGS UND ÖSTLICH DER KÖNIG-CHRISTIAN-STRASSE

BEARBEITUNGSPHASE: BEKANNTMACHUNG

PROJEKT-NR.: 04029924

PROJEKTBEARBEITER: STEFANY

AC PLANERGRUPPE
STADTPLANER | ARCHITECTEN | LANDSCHAFTSARCHITECTEN

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