

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39

FÜR DAS GEBIET "GRUNDSTÜCKE MAIENBEECK 1 - 5"
NÖRDLICH DES VERBINDUNGSWEGES KIRCHENBLEECK, WESTLICH DES VORPLATZES KIRCHENBLEECK / MAIENBEECK, SÜDLICH DES VERBINDUNGSWEGES MAIENBEECK UND ÖSTLICH DER STRASSE "ACHTERN KARKENBLEECK"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) 1990.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
MI	Mischgebiete § 6 BauNVO
MK	Kerngebiete § 7 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
z.B. 0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse zwingend
z.B. 12,50 m	maximale Traufhöhe in Metern
z.B. 12,50 m	maximale Firsthöhe in Metern
z.B. 9,00 m	maximale Wandhöhe in Metern
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
—	Baulinie
—	Baugrenze
g	Geschlossene Bauweise
→	Hauptfirstrichtung
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
—	Straßenbegrenzungslinie
FR/AV	Fuß- und Radweg, Anlieferverkehr
Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB	
▨	Flächen für die Versorgungsanlagen
⊕	Pumpstation, Abwasser
⊙	Gasregulation
Sonstige Planzeichen	
⊙	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen, Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, z.B. ⊙
⊙	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39
→	Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
SDWD	Sattel- und Walmdach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO
DN 38°-40°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO
Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB	
K	Einfaches Kulturdenkmal § 1 Abs. 2 DSchG
Darstellungen ohne Normcharakter	
▨	vorhandene Gebäude
st	Flurstücksbezeichnung
—	vorhandene Flurstücksgrenze
—	vorhandener Zaun
▨	Böschung
⊙	vorhandene Bäume
z.B. 4c	Teilgebietsbezeichnungen

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 7 (2 und 6):
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5, 6 und 9) BauNVO:
- Gewerblich selbstständig betriebene Großgaragen und Parkhäuser
- Tankstellen
- Vergnügungsgelände

1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5, 6 und 9) BauNVO:
- Vergnügungsgelände gem. § 2 (2) Nr. 6 und § 9 (3)
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2.1 Unterschreitung der seitlichen Abstandsflächen

In den Teilgebieten 5b, 5c und 5d darf im Bereich des mit b gekennzeichneten Abschnitts der Baugrenze die Abstandsfläche zur südlichen Grundstücksgrenze bis auf 3 m reduziert werden.

Im Teilgebiet 4c darf im Bereich des mit a gekennzeichneten Abschnitts der festgesetzten Baugrenze die Abstandsfläche zur nördlichen Grundstücksgrenze bis auf 3,50 m reduziert werden. In diesem Abschnitt darf die Traufhöhe maximal 7,50 m betragen.

2.2 Tiefgaragen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig.

3. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

3.1 Für Räume die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen ist passiver Lärmenschutz nach DIN 4109 entsprechend den in Tabelle 1 festgesetzten Lärmpegelbereichen vorzusehen.

Tabelle I: Lärmpegelbereiche

Bereich	Lärmpegelbereich für		
	Straßenfronten	Seitenfronten	Rückfronten
C	IV	III	III
D	III	III	III

3.2 Für dem ständigen Aufenthalt dienende Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in Tabelle II aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle III zu erhöhen oder zu mindern.

3.3 Für dem dauernden Aufenthalt nachts dienende Räume sind an Gebäudefronten, für die passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV oder höher erforderlich sind - sofern keine zentrale Belüftung erfolgt, schalldämmte Lüftungen vorzusehen, die die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches erfüllen.

3.4 Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Tabelle II: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- u. a. Räume	
	35	30
erforderliches	IV	IV
resultierendes Schalldämmmaß R _{w,ext} in dB	45	40
	50	45

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle III: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämmmaß nach Tabelle I in Abhängigkeit vom Verhältnis S_{ext}/S

S _{ext} /S	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

¹⁾ S_{ext}: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
S₀: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Die festgesetzten höchstzulässigen Wand-, Trauf- und Firsthöhen sind jeweils auf die angrenzende Gehwegoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zu beziehen.

4.2 Als höchstzulässige Traufhöhe gilt das Maß von der festgelegten Gehwegoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut jeweils für die traufseitige Gebäudewand.

4.3 Als festgesetzte Wandhöhe im Teilgebiet 5c gilt das Maß von der festgelegten Gehwegoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, jeweils bezogen auf die festgesetzten zwei Regelgeschosse. Die Wandhöhe des Staffelgeschosses wird nicht hinzugerechnet.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Giebelbreite

Im Teilgebiet 4a (giebelständige Bebauung zum Vorplatz Maienbeck / Kirchenbleeck) darf die Giebelbreite der Gebäude zum Maienbeck eine Breite von maximal 11 m nicht überschreiten.

2. Mindestabstand

Zwischen den Gebäuden im Teilgebiet 4a ist untereinander und zum südlich angrenzenden Teilgebiet 5a (ehemaliges Amtsgerichtsgebäude) jeweils ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Innerhalb der Abstandsfläche sind nur transparente Gebäudeteile aus Glas zulässig. Verspiegeltes oder farblich beschichtetes Glas ist unzulässig.

3. Fassadengliederung

In den Teilgebieten 5c und 5d ist die nach Süden weisende Fassade durch mindestens zwei Rücksprünge von jeweils mind. 5 m Breite und mind. 1,5 m Tiefe zu gliedern. Dies bezieht sich auch auf untergeordnete Bauteile und Bauteile aus Glas. Bei mehr als zwei Rücksprüngen beträgt die Mindestbreite der Rücksprünge jeweils 3 m bei einer Tiefe von mindestens 1,5 m.

4. Tiefgaragenzufahrt

Im Bereich des Vorplatzes Maienbeck / Kirchenbleeck sowie im Bereich des Fuß- und Radwegs am südlichen Rand des Geltungsbereiches sind Zufahrten zu Tiefgaragen unzulässig.

5. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

6. Dächer

Für Garagen, Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Nebenanlagen sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° zulässig.

III. HINWEISE

1. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung "Innenstadt" vom 20.06.1999.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.1997. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 02.02.1998.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 22.08.2001 bis 21.09.2001 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.08.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 19.01.2004 den Entwurf der 1. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 39 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.03.2004 bis zum 02.04.2004 während folgender Zeiten: Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und Donnerstag zusätzlich von 14.00 Uhr - 18.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.02.2004 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung bekannt gemacht.

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.06.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die 1. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 23.06.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke Ziffer 1 - 7 wird hiermit bescheinigt.
Bad Bramstedt, 06. JULI 2004
Bürgermeister

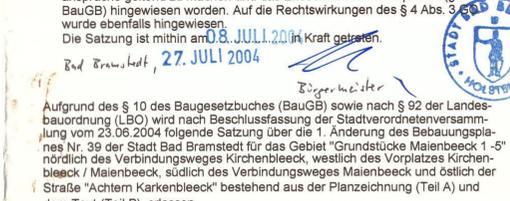
8. Der katastermäßige Bestand am 17.06.04 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kiel, den 26.07.2004
öffentl. best. Vermessungswesen

9. Die Bauvorschau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Bad Bramstedt, 06. JULI 2004
Bürgermeister

10. Der Beschluss der 1. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 39 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 07. JULI 2004 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. 4 wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mit dem 27. JULI 2004 in Kraft getreten.
Bad Bramstedt, 27. JULI 2004
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 23.06.2004 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Bad Bramstedt für das Gebiet "Grundstücke Maienbeck 1 - 5" nördlich des Verbindungsweges Kirchenbleeck, westlich des Vorplatzes Kirchenbleeck / Maienbeck, südlich des Verbindungsweges Maienbeck und östlich der Straße "Achter Karkenbleeck" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ÜBERSICHTSKARTE
M: 1:50.000



SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39

FÜR DAS GEBIET "GRUNDSTÜCKE MAIENBEECK 1 - 5" NÖRDLICH DES VERBINDUNGSWEGES KIRCHENBLEECK, WESTLICH DES VORPLATZES KIRCHENBLEECK/MAIENBEECK, SÜDLICH DES VERBINDUNGSWEGES MAIENBEECK UND ÖSTLICH DER STRASSE "ACHTERN KARKENBLEECK"

MAßSTAB: 1:500
PROJEKTBEARBEITER: ISENSEE
DATUM: 23.06.2004

AC PLANERGRUPPE
JULIUS EHLERS | MARTIN STEFANY

Burg 74 | 25534 Rehsen | Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81 | post@ac-planergruppe.de | www.ac-planergruppe.de