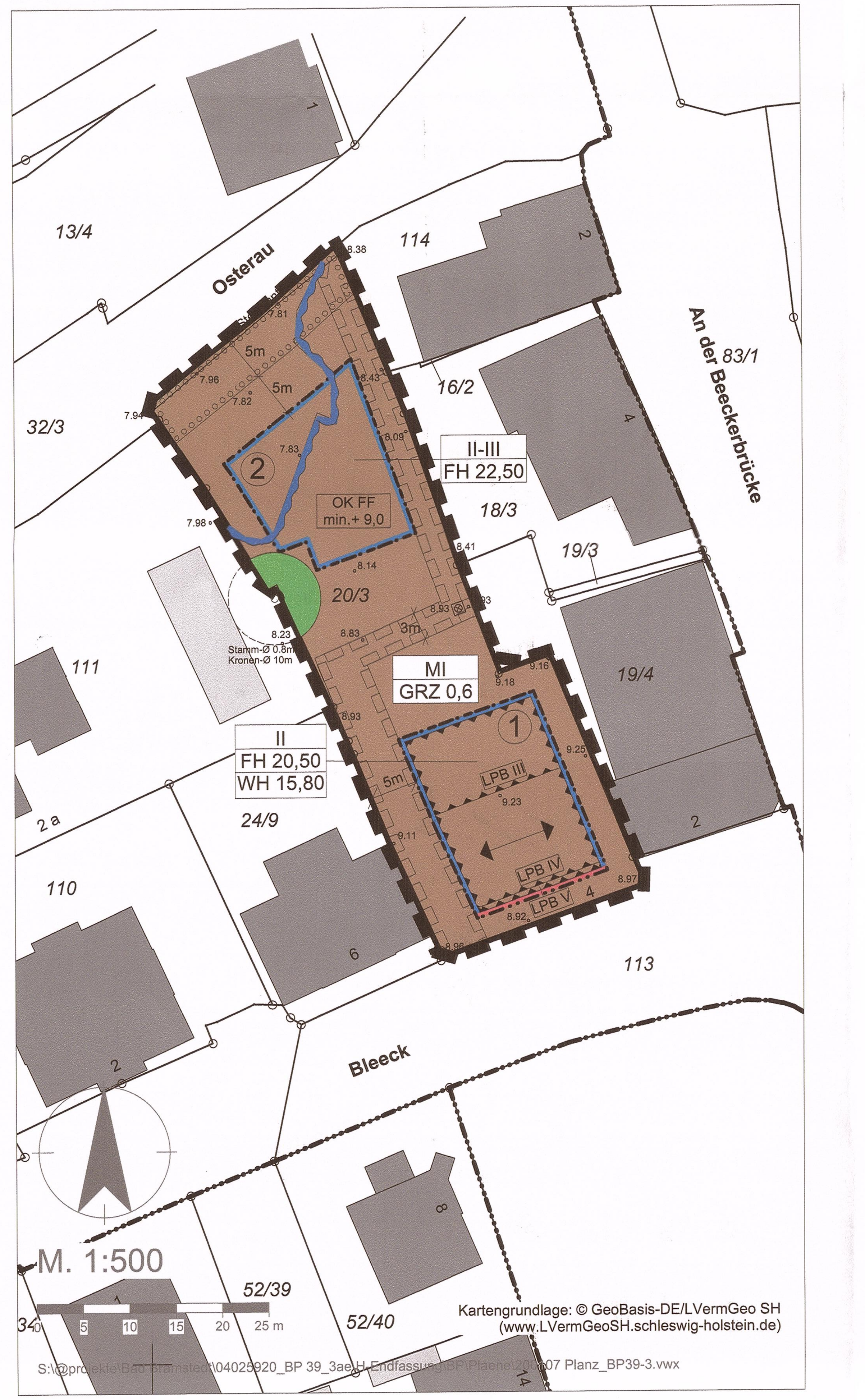
SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 39

FÜR DAS BAUGRUNDSTÜCK „BLEECK 4, NÖRDLICH DER GLÜCKSTÄDTER STRASSE, SÜDLICH DER OSTERAU, ÖSTLICH DES VERBINDUNGSWEGES ZUR AUTALBRÜCKE, WESTLICH DER STRASSE AN DER BEECKERBRÜCKE“

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3787).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.2019 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Bad Bramstedt für das Baugrundstück „Bleeck 4, nördlich der Glückstädter Straße, südlich der Osterau, östlich des Verbindungsweges zur Autalbrücke, westlich der Straße an der Beeckerbrücke“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl

FH — max. zulässige Firsthöhe in Metern über NHN

WH — max. zulässige Wandhöhe in Metern über NHN

OKFF min. + 9,0 — Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Mindestmaß in Metern üNHN

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse

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

Baulinie

Baugrenze

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

Erhaltung: Bäume

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh- , Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Stadt Bramstedt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

z.B. LPB III — Lärmpegelbereich

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

Firstrichtung Gebäude / Gebäudeteil am Bleeck

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hochwasserlinie HW100 (LWG)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Flurstücksgrenzen — z.B. 8,93 — Höhe über NHN

z.B. 19/4 — Flurstücksbezeichnung — z.B. 5 m — Bemaßung

Gebäudebestand

Bäume Bestand

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nur im Baufeld 1 zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, die mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und deren Größe 1.200 m^2 Geschossfläche nicht überschreitet,
- sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe von maximal 450 m^2 Geschossfläche.

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

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO.

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

2.1 In der Zone zwischen der Straßenbegrenzungslinie (südliche Geltungsbereichsgrenze) und der ausgewiesen Baulinie einschließlich einer gedachten seitlichen Verlängerung bis zur jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze im Baufeld 1 sowie in der Zone zwischen der nördlichen Baugrenze im Baufeld 2 einschließlich deren seitlicher Verlängerung und der festgesetzten Anpflanzzone ist die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenlagen unzulässig.

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

3.1 Die festgesetzten höchstzulässigen Wand- und Firsthöhen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

3.2 Als höchstzulässige Wandhöhe gilt hier das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Gebäudewand.

4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

4.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte, geschlossene zweireihige Gehölzpflanzung zu pflanzen. Es sind standortgerechte Sträucher (2 x verpflanzt, mindestens 60/100) diagonal versetzt in einem Pflanzabstand von maximal 1,50 m, zu pflanzen. Zusätzlich sind 2 m Einzelbäume (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., m Db, Stammumfang 16-18 cm) in die Hecke zu integrieren. Folgende Pflanzenarte sind zu verwenden:

Bäume
Alnus glutinosa - Schwarzerle

Sträucher
Cornus sanguinea – Blutroter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehdorn
Salix in Arten (S. viminalis, S. triandra, S. purpurea) - Weiden
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

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

5.1 Im Feld mit der Bezeichnung LPB V ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich V der DIN 4109-1 für alle dem Straßenzug Bleeck / Glückstädter Straße zugewandten und senkrecht zu diesen liegenden Fassaden vorzusehen. An den dem Straßenzug Bleeck /Glückstädter Straße abgewandten Gebäudefassaden kann der nächst kleinere Lärmpegelbereich gewählt werden.

5.2 Im Feld mit der Bezeichnung LPB IV ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich IV der DIN 4109-1 für alle dem Straßenzug Bleeck / Glückstädter Straße zugewandten und senkrecht zu diesen liegenden Fassaden vorzusehen. An den dem Straßenzug Bleeck / Glückstädter Straße abgewandten Gebäudefassaden kann der nächst kleinere Lärmpegelbereich gewählt werden.

5.3 Im Feld mit der Bezeichnung LPB III ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 für alle dem Straßenzug Bleeck / Glückstädter Straße zugewandten und senkrecht zu diesen liegenden Fassaden vorzusehen.

5.4 Die betroffenen Fassaden sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen (siehe Tabelle 1, DIN 4109-1). Beim Lärmpegelbereich V der DIN 4109-1 beträgt das erforderlichen Schalldämmmaß der Außenbauteile an Wohnräumen mindestens R'w,res = 45 dB, beim Lärmpegelbereich IV mindestens R'w,res = 40 dB und beim Lärmpegelbereich III mindestens R'w,res = 35 dB. Für Büroräume o.ä. dürfen diese Werte um 5 dB gesenkt werden.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und inAbhängigkeit 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).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

6. Befestigte Flächen

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

7. Dächer

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

8. Firstrichtung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung gilt ausschließlich für das Dach des dem Bleeck zugewandten straßenseitigen Gebäudes oder Gebäudeteils, nicht für Dächer rückwärtiger Anbauten oder rückwärtig gelegener Gebäudeteile.

III. HINWEISE

9. Gestaltungssatzung

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

10. Denkmalschutz

Das Plangebiet mit dem Baugrundstück "Bleeck 4" liegt im Umgebungsschutzbereich verschiedener Kulturdenkmale: Rathaus, Marstallgebäude, Roland, ein Grenzstein und im hinteren Bereich die Beecker-Brücke. Die untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass bei der Bebauung des Grundstücks auf eine anspruchsvolle und zugleich zurückhaltende Architektur zu achten ist. Spiegelnde und glänzende Materialien sind nicht zu verwenden.
Für die Erstellung von Gebäuden auf dem Grundstück ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

11. Archäologischer Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.
Das Archäologische Landesamt weist zudem darauf hin, dass zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird. Daher sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

12. Grundwasserschutz

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

13. Geothermie

Der Fachbereich Wasser-Boden-Abfall / GW Geothermie des Kreises Segeberg ist eine geothermische Nutzung des Untergrundes zum Heizen/Kühlen möglich, allerdings ist mit gespannten Grundwasserverhältnissen (Arteser) zu rechnen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 20.03.2017.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 18.09.2017.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Planvorentwurfes im Zeitraum vom 26.09.2017 bis zum 25.10.2017 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB am 25.09.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 18.06.2019 den Entwurf der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.07.2019 bis 23.08.2019 während folgender Zeiten: Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag 8:00-12:00 h sowie Donnerstag 14:00-18:00 h 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 abgegeben werden können, am 05.07.2019 in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. 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.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stadt Bad Bramstedt - Die Bürgermeisterin

Bad Bramstedt, 12.03.2020 .... (Ort, Datum, Siegelabdruck) — .... Unterschrift

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster (Stand: 06.01.2020) nachgewiesenen Flurstückgsgrenzen und –bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kiel, den 09.01.2020 .... (Ort, Datum, Siegelabdruck) — .... (Unterschrift) Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.12.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die 3. Änderung des B-Planes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Stadt Bad Bramstedt – Die Bürgermeisterin

Bad Bramstedt, 12.03.2020 .... (Ort, Datum, Siegelabdruck) — .... Unterschrift

10. (Ausfertigung:) Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Stadt Bad Bramstedt – Die Bürgermeisterin

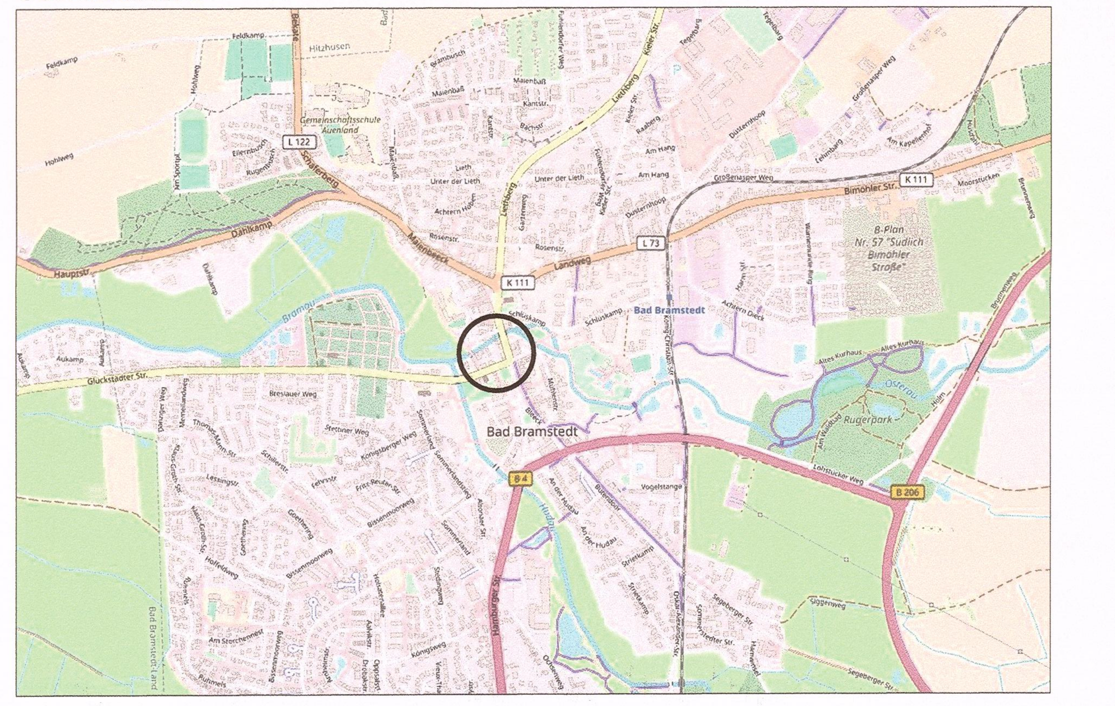
Bad Bramstedt 12.03.2020 .... (Ort, Datum, Siegelabdruck) — .... Unterschrift / Bürgermeisterin / Bürgermeister

11. Der Beschluss der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 durch die Stadtverordnetenversammlung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 02.04.2020 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 03.04.2020 in Kraft getreten.

Stadt Bad Bramstedt – Die Bürgermeisterin

Bad Bramstedt, 03.04.2020 .... (Ort, Datum, Siegelabdruck) — .... Unterschrift

Übersichtskarte



2. Ausfertigung

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 39

FÜR DAS BAUGRUNDSTÜCK „BLEECK 4, NÖRDLICH DER GLÜCKSTÄDTER STRASSE, SÜDLICH DER OSTERAU, ÖSTLICH DES VERBINDUNGSWEGES ZUR AUTALBRÜCKE, WESTLICH DER STRASSE AN DER BEECKERBRÜCKE“

BEARBEITUNGSPHASE:	PROJEKT-NR.:	PROJEKTBEARBEITER:
SATZUNGSBESCHLUSS	04025920	ISENSEE

AC PLANERGRUPPE
STADTPLANER I ARCHITEKTEN I LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Burg 7A I 25524 Itzehoe I 04821.682.80 I www.ac-planergruppe.de
Hochallee 114 I 20149 Hamburg I 040.4232.6444 I post@ac-planergruppe.de