

# SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45 DER STADT BAD BRAMSTEDT

FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DES BLEECK, WESTLICH BUTENDOOR, NÖRDLICH DER VERBINDUNGSSTRASSE ZWISCHEN DER B 4 UND DER STRASSE BUTENDOOR UND ÖSTLICH DER HAMBURGER STRASSE"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).

## PLANZEICHNERKLÄRUNG

<b>Art der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
	Mischgebiet 1 (Gliederung folgt der Systematik BP 45) § 6 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
z.B.	Geschosflächenzahl als Höchstmaß
z.B.	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B.	Zahl der Vollgeschosse zwingend
z.B.	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Gh max. 10,30 m s. textl. Festsetzung 2.3	
Maximale Gebäudehöhe in Metern	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
	Baulinie
	Baugrenze
<b>Verkehrsflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
	Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
<b>Grünflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
	privat Private Grünfläche
	naturnahe Grünanlage
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen, Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
z.B.	Bezeichnung der Lärmpegelbereiche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Höhen z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
	vorhandene Gebäude
	zukünftig fortfallende Gebäude
	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorhandener Zaun
	Böschung
	vorhandene Bäume
z.B.	Bezeichnung des Baublockes
z.B.	Gebäudebezeichnung

## TEIL B: TEXT

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### 1.1 Mischgebiet MI 1 § 6 BauNVO

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO:

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

#### 1.2 Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten naturnahen privaten Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In der festgesetzten naturnahen privaten Grünfläche ist ausnahmsweise die Herstellung von offenen Versickerungsflächen und naturnah gestalteten Regenwasserrückhalteflächen zulässig.

#### 2. Höhe baulicher Anlagen § 18 Abs. 1 BauNVO

- 2.1 Die festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe ist auf die angrenzende Gehwegoberkante der öffentlichen Verkehrsflächen zu beziehen.
- 2.2 Als festgesetzte Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Daches bzw. bei der Ausbildung eines Flachdaches der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 2.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 1,0 m im Bereich über dem zum Bleeck vorspringenden gerundeten Eingangsbauteil überschritten werden.

#### 3. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

##### 3.1 Schutz von Außenwohnbereichen

Für geplante Wohnnutzungen sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) in einem Abstand von 22 m von der Straße Butendoor und 35 m zur Spange (Abstand bezogen auf die Straßenmitte) nicht zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist zulässig.

##### 3.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Maßnahmen für Außenbauteile:

Tabelle A: Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Bebauung
	<b>Bauvorhaben „Neubau Bankgebäude“</b>
	Hauptgebäude südlich Bleeck und westlich Butendoor
V	Ostseite Butendoor
IV	Südseite Butendoor bis zu einem Abstand von 17 m zur Straßenmitte Butendoor Nordseite Bleek bis zu einem Abstand von 27 m zur Straßenmitte Butendoor
III	Nordseite Bleek in einem Abstand zw. 27 m und 45 m zur Straßenmitte Butendoor Gebäudekomplex östlich Hamburger Straße
III	Süd- und Westseite Hamburger Straße
	<b>Bestand „Butendoor Nr. 2 und Nr. 4“</b>
VI	Ostseite Butendoor Nr. 4 Südseite Butendoor 4 bis zu einem Abstand von 17 m zur Straßenmitte Butendoor
V	Ostseite Butendoor Nr. 2 Südseite Butendoor Nr. 4 Nordseite Butendoor Nr. 4 bis zu einem Abstand von 14 m zur Straßenmitte Butendoor Westseite Butendoor Nr. 4 bis zu einem Abstand von 18 m zur Straßenmitte Spange
IV	Nordseite Butendoor Nr. 2 bis zu einem Abstand von 17 m zur Straßenmitte Butendoor Südseite Butendoor Nr. 2 Nordseite Butendoor Nr. 4 in einem Abstand zw. 14 m und 25 m zur Straßenmitte Butendoor Westseite Butendoor Nr. 4 in einem Abstand zw. 18 m und 35 m zur Straßenmitte Spange
III	Nordseite Butendoor Nr. 2 in einem Abstand zw. 17 m und 26 m zur Straßenmitte Butendoor Nordseite Butendoor Nr. 4 in einem Abstand zw. 25 m und 45 m zur Straßenmitte Butendoor

### Schallgedämmte Lüftungen:

Für geplante Wohnnutzungen sind zum Schutz der Nachruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Lärmpegelbereiche entsprechen folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{A}$	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R_{w,eff}$ in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Büroräume $R_{w,eff}$ in dB(A)
VI	76-80	50	45
V	71-75	45	40
IV	66-70	40	35
III	61-65	35	30

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> An Außenbauteilen 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.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

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

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 durchzuführen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 92 LBO

Für das mit A bezeichnete Gebäude im Baublock 3a darf von den Vorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt bei nachfolgenden Paragraphen abgewichen werden:

#### § 3 Gebäudetypen

Für das mit A bezeichnete Gebäude ist abweichend auch ein Haustyp zulässig, der nicht den Gebäudetypen gemäß § 4 bis § 9 der Gestaltungssatzung oder einer Mischform entspricht.

#### § 13 Dachformen

Ausnahmsweise ist für das Gebäude A die Ausbildung von Flachdächern und flach geneigten Dächern zulässig. Die Attika des obersten Geschosses ist durch eine Auskragung (Dachüberstand) von maximal 0,25 m zu betonen.

#### § 15 Nr. 1 Breite der Fassadenabschnitte

Die Breite der Fassadenabschnitte darf ausnahmsweise am Bleeck und an der Hamburger Straße maximal 17,25 m, am Butendoor maximal 11,75 m betragen.

#### § 15 Nr. 2 Traufhöhe

Die Traufhöhe des mit A bezeichneten Gebäudes darf am Bleeck und der Hamburger Straße ausnahmsweise maximal 7,15 m, am Butendoor maximal 7,30 m bezogen auf Oberkante Gehweg der angrenzenden Verkehrsfläche betragen.

#### § 16 N.1, 3 und 4 Öffnungen in der Fassade

Von der Ausbildung einer Lochfassade darf ausnahmsweise im Bereich der Haupteingangsfassade, im 2. Obergeschoss zum Bleeck sowie der zum Innenhof orientierten Südfassade (rückwärtiger Eingangsbereich) abgewichen werden. Für Öffnungen sind ausnahmsweise auch nicht stehende Formate zulässig.

#### § 20 Nr. 4 Schaufensterbreite

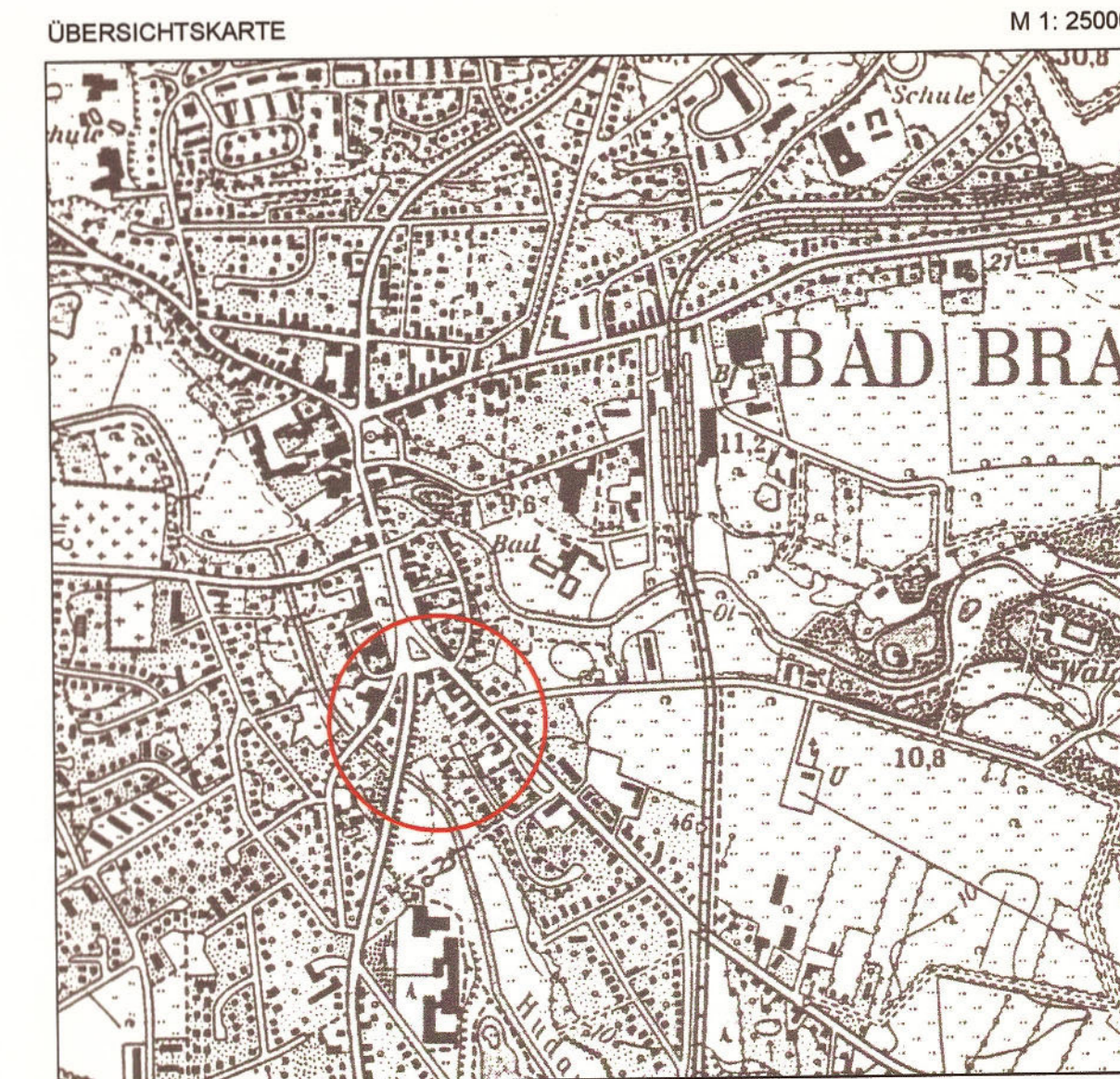
Die Breite der Schaufenster im Gebäude A darf ausnahmsweise maximal 4,50 m betragen. Die Schaufensterflächen sind vertikal mindestens in 3 Teilflächen zu untergliedern.

### III. HINWEISE

Soweit in Ziffer II Nr. 1 keine Ausnahmen für zulässig erklärt sind, gelten die Vorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt vom 20.08.1989.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 15.11.04. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abridruck in der Segeberger Zeitung am 10.03.05.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 18.03.05 bis 31.03.05 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.05 nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 25.04.05 den Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 45 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschließlich des integrierten Umweltberichtes haben in der Zeit vom 13.06.2005 bis einschließlich zum 12.07.2005 während folgender Zeiten: Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und Donnerstag zusätzlich von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 04.06.2005 durch Abridruck in der Segeberger Zeitung bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.06.2005 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.09.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 15.09.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke Ziffer 1 – 7 wird hiermit bescheinigt.  
Bad Bramstedt, den 21.09.2005  
Der Bürgermeister  
Hans-Jürgen Klüsch
8. Der katastermäßige Bestand am 19.09.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Norderstedt, den 18.10.2005  
Öff. best. Vermessungsg.  
Hans-Jürgen Klüsch
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Bad Bramstedt, 26. SEP. 2005  
Der Bürgermeister  
Hans-Jürgen Klüsch
10. Der Beschluss der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 45 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27. SEP. 2005 vom ..... bis ..... 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 26. SEP. 2005 in Kraft getreten.  
Bad Bramstedt, 29. SEP. 2005  
Der Bürgermeister  
Hans-Jürgen Klüsch



## SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45 DER STADT BAD BRAMSTEDT

FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DES BLEECK, WESTLICH BUTENDOOR, NÖRDLICH DER VERBINDUNGSSTRASSE ZWISCHEN DER B 4 UND DER STRASSE BUTENDOOR UND ÖSTLICH DER HAMBURGER STRASSE"