

**SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45 (SÜDWESTLICH DES BLEECK), 3. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG**

FÜR DAS "GRUNDSTÜCK ALTONAER STRASSE 2"

**TEIL A: PLANZEICHNUNG**



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (Innenentwicklungsgesetz) vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)  
 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

Füllschema der Nutzungsschablone		
Bezeichnung des Gebäudetells		
(A)	Höhe baulicher Anlagen, als Maximalwert	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH max. 21,00m ü NN		
GR max. 700qm	Grundfläche, als Maximalwert	

Bezeichnung des Gebäudetells		
Höhe baulicher Anlagen, als Maximalwert		
(E)	Höhe baulicher Anlagen, als Maximalwert	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH max. 2,70m		
GR max. 72qm	Grundfläche, als Maximalwert	

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

**VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

**GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
 Grünfläche, privat  
 Zweckbestimmung: Hausgarten

**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
 Bäume - Erhaltung

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung und Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Umgrenzung für Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Abgrenzung Lärmpegelbereiche  
 LPB III Bezeichnung Lärmpegelbereiche  
**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**  
 3,5 Bemaßung in Metern

**TEIL B: TEXT**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**

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

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

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

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

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

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

**1.2 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Im festgesetzten sonstigen Mischgebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB).

**2. Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe darf für untergeordnete Bauteile (z. B. Lichtkuppeln) um bis zu 1,20 m überschritten werden.

**3. Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

**3.1** Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen an der Altonaer Straße ist NN. Die Bezugshöhe des Fußweges der Altonaer Straße beträgt 10,93 m über NN.

**3.2** Für das Gebäude E ist der Höhenbezugspunkt die Geländeoberfläche im Bereich der mittleren Gebäudegrundfläche.

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

**4.1** Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm bei Neu-, Um- und Ausbauten werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Die dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> R <sub>w, res</sub> [dB(A)]	
		Wohnräume	Büro Räume <sup>2)</sup>
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

- 1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
- 2) 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.

Die Festsetzungen gelten für die der Altonaer Straße zugewandten Gebäudefronten und die Seitenfronten bis zu einem Abstand von 7 m zur Mitte der Altonaer Straße. Für rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

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

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

- 4.2** Zum Schutz der Nachtruhe sind bis zu einem Abstand von 57 m zur Mitte der Altonaer Straße für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftaustausch nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
- 4.3** Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) sind bis zu einem Abstand von 7 m zur Mitte der Altonaer Straße geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten / Loggien ist im gesamten Plangebiet zulässig.
- 4.4** Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

**5. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**

**5.1** Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind im ausgewiesenen Baufeld ein Gewächshaus und außerhalb des Baufeldes ein Gartenschuppen/Gartenhaus als der festgesetzten Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen zulässig.

**5.2** Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind sonstige untergeordnete bauliche Anlagen mit Ausnahme von weiteren Gartenhäusern und Geräteschuppen zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung „Hausgarten“ dienen.

**6. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die planzeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

Bei der Errichtung der Gebäude kann im Geltungsbereich der 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 von den Vorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt bei nachfolgende Paragraphen abgewichen werden:

**§ 3 Gebäudetypen**

Es sind abweichend auch Haustypen zulässig, die nicht den Gebäudetypen gemäß § 4 bis § 9 der Gestaltungssatzung oder einer Mischform entsprechen (§ 3, Nr. 1 und 2).

**§ 11 Bauflicht**

Das Garagengebäude B darf als untergeordneter Baukörper gegenüber der Bauflicht der Nachbargebäude zurückweichen (§ 11, Nr. 1).

**§ 13 Dachform und Dacheindeckung**

Die Dachform darf abweichend auch nicht symmetrisch ausgebildet werden. Die Dachneigung der Gebäude darf abweichend auch weniger als 30° betragen (§ 3, Nr. 1).

Für das Gebäude A ist abweichend auch eine Dacheindeckung mit Kupferstehfalzblechen und Glas oder die Ausbildung eines Gründaches zulässig (§ 3, Nr. 2).

Ausnahmsweise ist für das Wohngebäude die Ausbildung einer Rotunde im Dachbereich über dem Treppenraum zu Belichtungszwecken zulässig.

**§ 16 Öffnungen in der Fassade**

Abweichend von § 16 Nr. 4 sind kreisrunde Fenster ausnahmsweise an den Fassadenseiten der Haupteingänge zulässig.

**III. HINWEISE**

Soweit in Ziffer II keine Ausnahmen für zulässig erklärt sind, gelten die Vorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt vom 20.06.1989.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 26.08.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung in der Ausgabe vom 10.02.2014 erfolgt.
2. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.
3. Auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
4. Auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.
5. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 18.11.2013 den Entwurf der 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf der 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.02.2014 bis 17.03.2014 nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 13a/13 Abs. 2 Ziffer 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, durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung in der Ausgabe vom 10.02.2014 bekanntgemacht.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 13a/13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB am 17.02.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 1.- 7. wird hiermit bescheinigt.

Bad Bramstedt, den 09.04.2014

- Der Bürgermeister -

8. Der katastermäßige Bestand am 14.04.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 14.04.2014

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.04.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat die 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.04.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 9. und 10. wird hiermit bescheinigt.

Bad Bramstedt, den 16.04.2014

- Der Bürgermeister -

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bad Bramstedt, den 17.04.2014

- Der Bürgermeister -

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 22.04.2014 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 23.04.2014 in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den 25.04.2014

- Der Bürgermeister -

**Übersichtskarte**

M 1:50000



**Präambel**  
 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 15.04.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45, 3. vorhabenbezogene Änderung der Stadt Bad Bramstedt für den Bereich südwestlich des Bleeck, westlich der Altonaer Straße, östlich der Straße Achtem Bleeck und östlich der Hudau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45 (SÜDWESTLICH DES BLEECK), 3. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG**

FÜR DAS "GRUNDSTÜCK ALTONAER STRASSE 2"

BEARBEITUNGSPHASE: BEKANNTMACHUNG	PROJEKT-NR.: 04025916	PROJEKTBEARBEITER: ISENSEE
--------------------------------------	--------------------------	-------------------------------

**AC PLANERGRUPPE**  
 STADTPLANER | ARCHITEKTEN | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Itzehoe | Rostock | post@ac-planergruppe.de | www.ac-planergruppe.de