

SATZUNG DER STADT BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45 (SÜDWESTLICH DES BLEECK), 4. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG

FÜR DAS GRUNDSTÜCK "ALTONAER STRASSE 2"

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

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 05.07.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 (südwestlich des Bleeck), 4. vorhabenbezogene Änderung der Stadt Bad Bramstedt für das Grundstück "Altonaer Straße 2", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



- ### 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)
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 - Tiefgarage
 - Umgrenzung für Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Abgrenzung Lärmpegelbereiche
 - Bezeichnung Lärmpegelbereiche
- ### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Bemaßung in Metern
 - Vordach
 - Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksbezeichnung

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

5.1 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 $L_{a,R,ext}$ [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R_{w,ext}$ [dB(A)]	
		Wohnräume	Büro Räume ²⁾
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.

5.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind bis zu einem Abstand von 57 m zur Mitte der Altonaer Straße für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftaustausch nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

5.3 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.

5.4 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.

6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

6.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind in den ausgewiesenen Baufeldern ein Gartenhaus oder Gewächshaus und eine Trafostation/BHKW als der festgesetzten Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen zulässig.

6.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind sonstige untergeordnete bauliche Anlagen mit Ausnahme von weiteren Gartenhäusern und Geräteschuppen zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung „Hausgarten“ dienen. Ausgenommen hiervon ist jeweils der Bereich der Kronentraufe der als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume.

7. 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 4. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 von den Vorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt bei nachfolgenden 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 (Gebäudeteil 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 Gebäudeteil A ist abweichend auch eine Dacheindeckung mit Glas oder die Ausbildung eines Gründaches zulässig (§ 3, Nr. 2).

Ausnahmsweise ist für das Wohngebäude (Gebäudeteil C) ein Oberlicht aus Glas im Dachbereich zu Belichtungszwecken zulässig.

§ 16 Öffnungen in der Fassade

Abweichend von § 16 Nr. 4 sind in der Erdgeschosszone des Gebäudeteils A ausnahmsweise Fenster in liegenden Formaten zulässig, sofern die dahinterliegende Nutzung dies aus Sicherheits- oder Sichtschutzgründen erfordert.

III. HINWEISE

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

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ausschüsse für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 21.03.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung in der Ausgabe vom 09.04.2016 erfolgt.
- 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.
- 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.
- 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 21.03.2016 den Entwurf der 4. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf der 4. 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 18.04.2016 bis 17.05.2016 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 09.04.2016 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 14.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Bad Bramstedt, den 24.06.2016 Siegel
 - Der Bürgermeister -

8. Der katastermäßige Bestand am 30.06.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 08.07.2016
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.07.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat die 4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 05.07.2016 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 12.07.2016 Siegel
 - Der Bürgermeister -

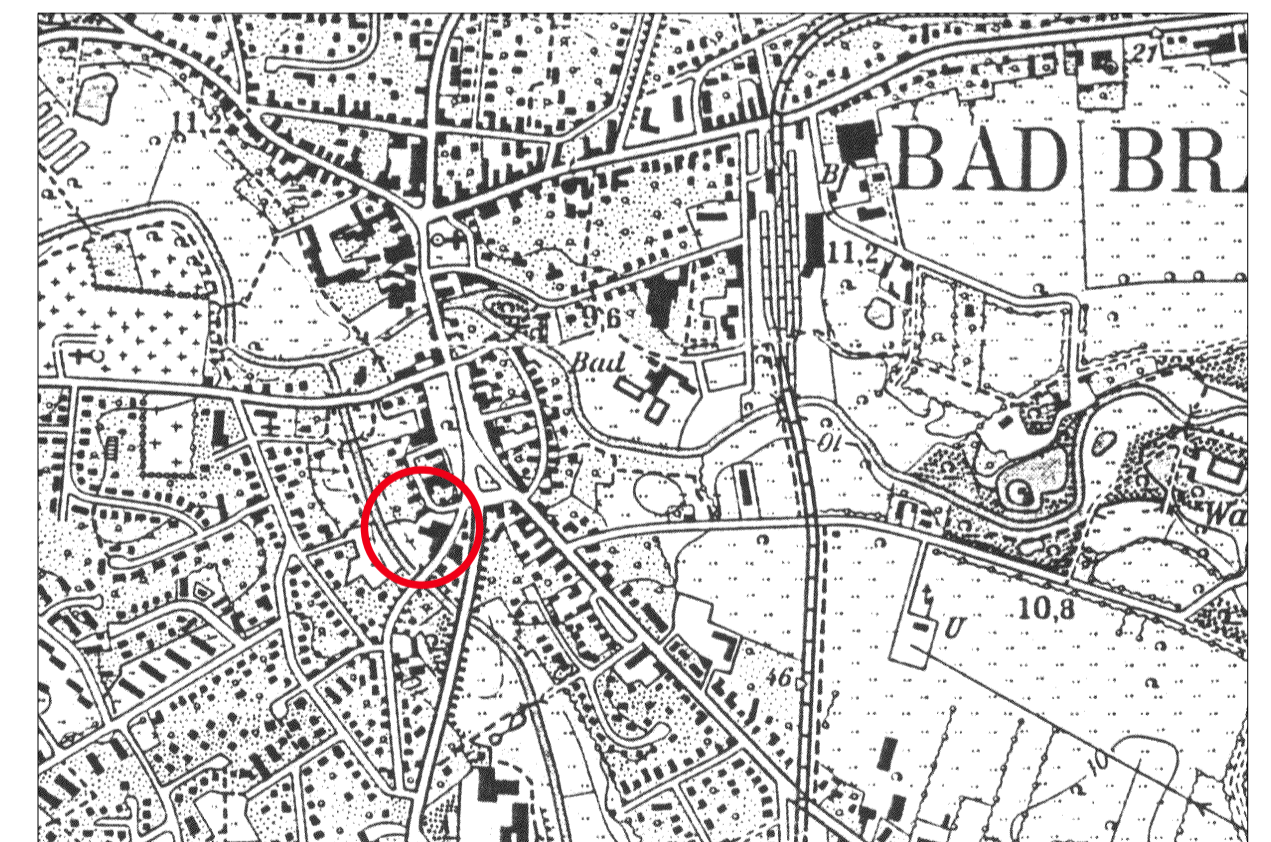
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bad Bramstedt, den 13.07.2016 Siegel
 - 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 15.07.2016 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 16.07.2016 in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den 18.07.2016 Siegel
 - Der Bürgermeister -

Übersichtskarte



SATZUNG DER STADT BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45 (SÜDWESTLICH DES BLEECK), 4. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK "ALTONAER STRASSE 2"

BEARBEITUNGS- PHASE: BEKANNTMACHUNG	PROJEKT-NR.: 04025919	PROJEKTBEARBEITER: ISENSEE
--	--------------------------	-------------------------------

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



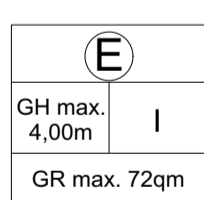
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE



Bezeichnung des Gebäudeteils
 Höhe baulicher Anlagen, als Maximalwert über Normalnull
 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 Grundfläche, als Maximalwert



Bezeichnung des Gebäudeteils
 Höhe baulicher Anlagen, als Maximalwert
 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 Grundfläche, als Maximalwert

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



Baugrenze



VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



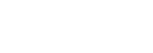
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fußgängerbereich



GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche, privat



Zweckbestimmung: Hausgarten

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Erhalt: Bäume

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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,
- Vergnügungsstätten 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. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

2.1 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzte Baugrenze zur Altonaer Straße kann zur Herstellung einer Treppen- und Rampeanlage an den Eingängen zum Gebäudeteil A überschritten werden.

Die festgesetzte Baugrenze des Gebäudeteils A kann zur Herstellung von Lichtschächten bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden.

Vor der Garage (Gebäudeteil B) ist ein Lichtschacht für die Tiefgarage auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

3. 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.

4. Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

4.1 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.

4.2 Für die Gebäudeteile E und F ist der Höhenbezugspunkt die Geländehöhe im Bereich der mittleren Gebäudegrundfläche.