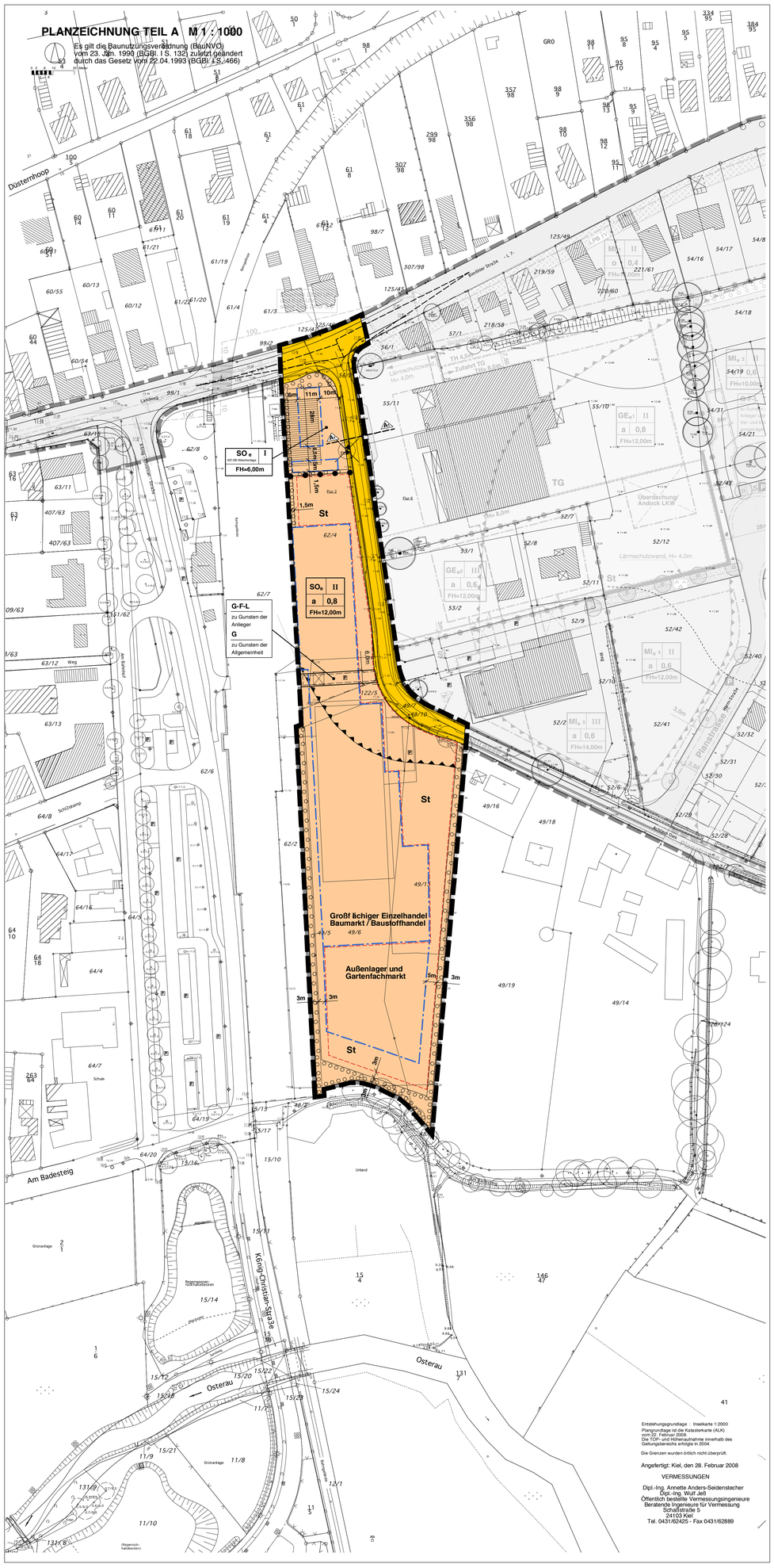
SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49 "ACHTERN DIECK, BIMÖHLER STRASSE", 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



Entstehungsgrundlage :: Inselkarte 1:2000
Plangrundlage ist die Katasterkarte (ALK)
Stand: 01.01.2008
Die TOP- und Höhenaufnahme innerhalb des Geltungsbereichs erfolgte in 2004.

Die Grenzen wurden örtlich nicht überprüft.

Angefertigt: Kiel, den 28. Februar 2008

VERMESSUNGEN

Dipl.-Ing. Annette Anders-Seidenstecher
Dipl.-Ing. Wulf Jeß
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure für Vermessung
Schaßstraße 5
24103 Kiel
Tel. 0431/62425 - Fax 0431/62889

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

SO$_e$ — Eingeschränkte Sondergebiete (sh. Text Teil B, Ziffer 1.6) § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

0,2 — Grundflächenzahl § 16 BauNVO

FH=10,00m — Firsthöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

a — Abweichende Bauweise § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen § 9 (1) 4 BauGB

St — Stellplätze

TG — Tiefgarage

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrten

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a+b BauGB

Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB

LPB IV — Abgrenzung des Bereichs für schallgedämpfte Lüftungen (s. Text Teil B, Ziffer 5.3) (entspricht Isophone 45 db(A)Verkehrslärm nachts im EG)

Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung § 1 und §16 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 52/6 — Flurstücksbezeichnung

Künftig fortfallender Baum

Sichtdreieck

Flurgrenze

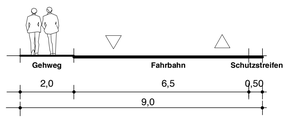
Geltungsbereich des Ursprungsplans

Alle Maße sind in Meter angegeben

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

SCHNITT A$_1$ - A$_1$/ Achtern Dieck (Planstrasse A)



TEXT TEIL B

HINWEIS
Die textlichen Festsetzungen Ziffer 1 bis 9 im Text (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 49 "Achtern Dieck, Bimöhler Strasse" gelten unverändert fort.
Nachfolgend sind die für den Geltungsbereich der 3. Änderung geltenden textlichen Festsetzungen aufgeführt. Sie entsprechen im Wesentlichen denen des Ursprungplans. Änderungen und Ergänzungen durch die 3. Änderung sind als unterstrichen markiert. Die Nummerierung entspricht der des Ursprungsplans.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.6 Im Sondergebiet ist großflächiger Einzelhandel <u>und Dienstleistung</u> mit folgenden maximalen Verkaufs- <u>und Nutzflächen</u> zulässig:
1.) Verkaufs- und Ausstellungsfläche Baufachmarkt und Baustoffhandel in Gebäuden: 2.000 qm VKF:
Als shop in shop sind innerhalb der festgesetzten 2.000 qm VKF maximal 2 Verkaufsflächen mit jeweils 200 qm oder maximal 4 Verkaufsflächen mit jeweils 100 qm VKF für folgende branchenfremde Sortimente und auf kundenorientierte Dienstleistungen zulässig:
- Nahrungs- und Genussmittel
- Zeitschriften, Tabakwaren, Lotterieannahme
- Schank- und Speisewirtschaft
- Bank- und Postdienstleistungen.

2.) Verkaufs- und Ausstellungsfläche Gartenfachmarkt auf Freifläche: 1.000 qm VKF.
<u>3.) KFZ-SB-Waschanlage mit einer Nutzfläche von 1.200 qm</u>

1.9 Die Sockelhöhen für Gebäude werden wie folgt variabel festgesetzt:
- für nicht unterkellerte Gebäude mit einer Höhe von mindestens +0,1m bis maximal +0,5 m
- für unterkellerte Gebäude mit einer Höhe von mindestens +0,5 m bis maximal +0,9 m

Bezugspunkt für die Sockelhöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit +0,00 m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.

1.11 <u>Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zwischen der Straße Landweg und dem Sondergebiets KfZ-SB-Waschanlage, ist die Aufstellung maximal eines Pylons für Werbezwecke zulässig.</u>

2. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

2.1 Für die in der Planzeichnung -Teil A - mit einer abweichenden Bauweise "a" gekennzeichneten Baugebiete sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

4.2 In den Sondergebieten sind maximal 1 Wohneinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Ausnahmsweise sind 2 Wohneinheiten bei betrieblicher Notwendigkeit zulässig.

5. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, sind in dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetztenLärmpegelbereich an den zur Straße und zu den Seiten ausgerichteten Lärmpegelbereich an den zur Straße und zu den Seiten ausgerichteten Gebäudefronten die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) einzuhalten.

Lärmpegelbereich:
Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß für:

	Aufenthaltsräume in Wohnungen,Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
LPB IV	40 dB	35 dB

Nachweise sind im Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990 - IV 850 a - 516.533.11) zu führen.

5.3 In den Bereichen zwischen der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Isophonenlinie (45 db (A) Verkehrslärm nachts EG) und der jeweiligen Straße sind in Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

5.4 Die Emissionen der Sondergebietsflächen werden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (5) Satz 2 BauGB wie folgt eingeschränkt:

Baugebiet	Lw" dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)	Lw" dB(A) tags (6.00 bis 22.00 Uhr)
Sondergebiet SOe	**45**	**/**

Lw" = maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der genannten Festsetzungen Immissionsprognosen wie folgt durchzuführen:

a) Ableitung der max. zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten max. zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach dem in der DIN ISO 9613-2, Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2: September 1996), Ausgabe September 1997 beschriebenen Verfahren,

b) Durchführung einer betriebbezogenen Immissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm zum Nachweis, dass die Beurteilungspegel aus dem realen Betrieb nicht über den zulässigen Beurteilungspegelanteilen liegen.

Grundlage für das Nachweisverfahren ist ebenfalls §1 (4) Satz 1 Ziffer 2 BauNVO, da die Einhaltung der Gliederung auf andere Weise nicht nachprüfbar ist.

Der Nachweis kann auf Immissions-Orte beschränkt bleiben, die im Einwirkungsbereich der Anlage im Sinne der Nummer 2.2 TA Lärm liegen.

In der betriebbezogenen Schallimmissionsprognose sind die Geräusche durch den An- und Abfahrverkehr gem. Nr. 7.4 TA Lärm zu berücksichtigen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) sowie Bindungen für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

6.1 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuern und sonstigen Bepflanzungen standortgerechte, heimische Pflanzen zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.2 Anpflanzungen entlang der Trasse der AKN sind nach der DS 800 01 "Bahnanlagen entwerfen" Pkt. 3/4 "Begrünung von Bahnanlagen, Wildschutzzäune" durchzuführen.

7. Verkehrs- und Stellplatzflächen § 9 (1) 11 BauGB

7.2 Im Sondergebiet sind je angefange 100 qm Stellplatzfläche ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

8. Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO

8.2 In allen Baugebieten sind leuchtende und reflektierende Farb- und Materialgestaltungen der Außenfassaden unzulässig.

8.3 <u>Für den gemäß textlicher Festsetzung 1.11 zulässigen Pylon für Werbezwecke sind folgende Abmessungen zulässig:</u>

	Höhe max. (über gewachsenem Gelände)	Fläche der Informations-/der Werbeschilder max. insgesamt
im Teil A	**8,50 m**	**24 qm**

8.4 <u>Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie wechselndem Licht ist unzulässig.</u>

9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

9.2 Die an der Bahntrasse angrenzenden Grundstücke (SO-Gebiet) sind gegenüber dem Bahngrundstück einzufrieden. Die Einfriedungen dürfen außer der gehrechtsbezogenen Anbindung an den Bahnübergang keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen haben.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 21.04.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.06.2008 durch Bereitstellung im Internet erfolgt. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am 19.06.2008 durch Veröffentlichung eines Bekanntmachungshinweises in der Segeberger Zeitung.

2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 21.04.2008 den Entwurf der 3. vereinfachten Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 3. vereinfachten Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.06.2008 bis 29.07.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.06.2008 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekanntgemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am 19.06.2008 durch Veröffentlichung eines Bekanntmachungshinweises in der Segeberger Zeitung.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.06.2008 gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.09.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 08.09.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1 - 7 wird hiermit bescheinigt.

Bad Bramstedt, den 17.09.2008 Siegel

.....
(Bürgermeister)

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

Kiel, den ..... Siegel

.....
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

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

Bad Bramstedt, den 18.09.2008 Siegel

.....
(Bürgermeister)

10. Der Beschluss der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sind am 19.09.2008 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. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

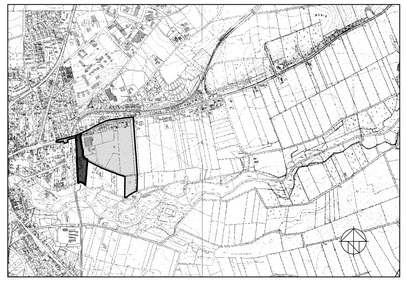
Die Satzung ist mithin am 20.09.2008 in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den 22.09.2008 Siegel

.....
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 08.09.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 "Achtern Dieck, Bimöhler Straße", 3. vereinfachte Änderung für das Gebiet: "Südlich (einschließlich) dem Kreuzungsbereich *Landweg/Bimöhler Straße*, östlich der Trasse der AKN-Eisenbahn bis an den Wanderweg *Am Badestieg*, westlich der Straße *Achtern Dieck*, sowie im Westen weiter begrenzt durch die westliche Grenze des Flurstückes 49/6 (Flur 6, Gemarkung Bad Bramstedt)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan M 1: 20.000

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49 "Achtern Dieck, Bimöhler Strasse " 3. vereinfachte Änderung

Für das Gebiet:
"Südlich (einschließlich) dem Kreuzungsbereich *Landweg/Bimöhler* Straße, östlich der Trasse der AKN-Eisenbahn bis an den Wanderweg *Am Badestieg*, westlich der Straße *Achtern Dieck*, sowie im Westen weiter begrenzt durch die westliche Grenze des Flurstückes 49/6 (Flur 6, Gemarkung Bad Bramstedt)."

endgültige Planfassung
08.09.2008

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Dipl.Ing. Matthias Baum
Graumannsweg 69, 22087 Hamburg
Tel.: 040 / 4614419, Fax: 040 / 4607-4836
www.architekt-bbt.de

Bearbeitet: Baum	Gezeichnet : Pasdzior	Projekt Nr. : 1066