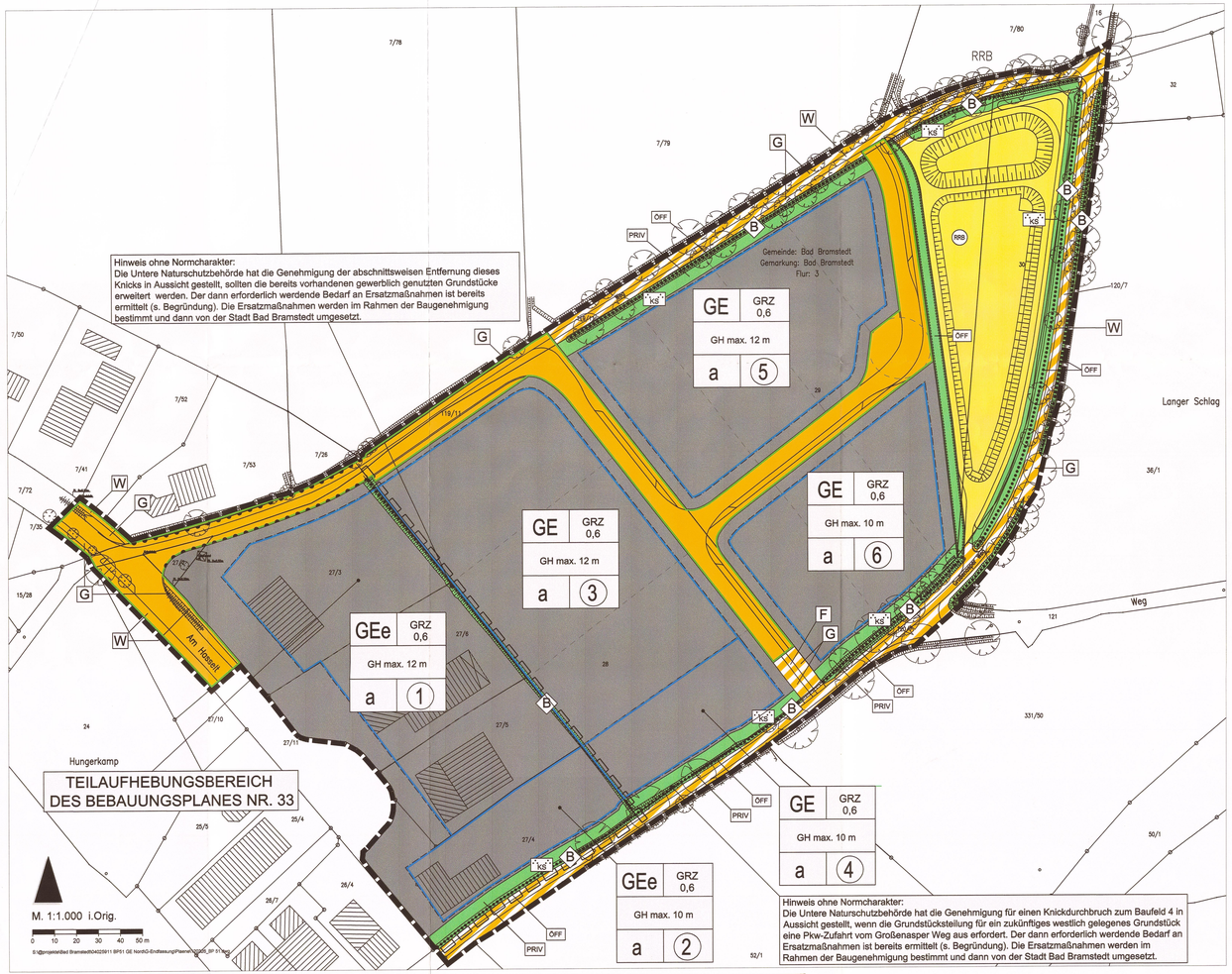
SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "GEWERBEGEBIET NORD" MIT TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33

FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH AM HASSELT, ÖSTLICH DÜSTERNHOOP UND WESTLICH DES GROSSENASPER WEGES"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- GE — Gewerbegebiete, § 8 BauNVO
- GEe — Eingeschränkte Gewerbegebiete, § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- z.B. GRZ 0,6 — Grundflächenzahl mit Dezimalzahl
- z.B. GH max. 12 m — Maximale Gebäudehöhe in Metern

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
  - F — Fußweg
  - G — Verkehrsgrün
  - W — Wirtschaftsweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
  Zweckbestimmung:
  - RRB — Regenrückhaltebecken

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Grünflächen
- ÖFF — Öffentliche Grünflächen
- PRIV — Private Grünflächen
  Zweckbestimmung:
  - ks — Knickschutzstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
  z.B. Knickversetzung, siehe textl. Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den Teilaufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33
- 1 — Baufeld

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

- B — Geschütztes Biotop: Knick
  § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

- Geplante Grundstücksgrenzen

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO und § 1 (6) Nr.2 BauNVO
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 (3) BauNVO
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2 Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO und § 1 (4) BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe sind gem § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 200 qm Geschossfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen und
- dem Hauptbetrieb in Baumasse und Fläche untergeordnet ist.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

2.1 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Höhenbezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante des fertig gestellten Abschnitts der Erschließungsstraße.

2.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

3. Immissionsschutz **§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 i. V. m. § 11, Abs. 2 Satz 1 BauNVO**

3.1 Schutz vor Gewerbelärm
In den eingeschränkten GE-Gebieten (GEe) sind genehmigungsbedürftige Anlagen im vereinfachten Verfahren (4. BImSchV, Anhang Spalte 2 in der jeweils gültigen Fassung) nur ausnahmsweise nach Einzelfallprüfung zulässig. In der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) dürfen in den vorgenannten Gewerbegebieten
Produktionsanlagen nicht betrieben und lärmerzeugende Arbeiten nicht durchgeführt werden, wenn die Einhaltung der maximal zulässigen Schallimmissionsrichtwerte in der Nachbarschaft (Wohnhäuser an der Kieler Straße und am Großenasper Weg sowie die Wohngebiete August-Kühl-Straße, Lehmbarg und Bimöhler Straße) nicht zuvor im Einzelfall durch Sachverständigen-Gutachten nachgewiesen wird.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

4. Fassadengliederung
Fassaden, die eine Länge von 70 m überschreiten, sind gestalterisch zu gliedern z.B. durch Vor- / Rücksprünge, Materialwechsel, Begrünung.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Knickschutzstreifen
Die Knickschutzstreifen sind als Wiesenfläche anzulegen und extensiv durch 2-malige Mahd zu pflegen. Innerhalb der Knickschutzstreifen sind die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, Versiegelungen und sonstige gewerbliche Nutzungen unzulässig. Die Knicks sind einschließlich der Knickschutzstreifen durch Einzäunung, durch Hochborde oder durch andere geeignete Maßnahmen zu den Gewerbegrundstücken hin abzugrenzen.
Die Knickschutzstreifen nördlich und östlich des geplanten Regenrückhaltebeckens können als Böschung (Neigung 1:1 – 1:1,25) für das zu verlegende Verbandsgewässer gestaltet werden.

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

6.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Straßenverkehrsflächen
Im Straßenraum sind mindestens 15 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 qm vorzusehen.

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Privatgrundstücken

In der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Neuanlage eines Knicks wie folgt vorzunehmen:
Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mind. 1,0 m über Gelände herzustellen. Knickschutzstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen. Für die Bepflanzung sind Arten der Pflanzenliste (s. Begründung zum Bebauungsplan) zu verwenden. Die dauerhafte und fachgerechte Pflege ist sicherzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt vom 07.02.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.06.2011 durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Bad Bramstedt. Hierauf wurde durch vorherige Veröffentlichung eines Bekanntmachungshinweises in der Segeberger Zeitung in der Ausgabe vom 27.06.2011 hingewiesen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte vom 06.07.2011 bis zum 05.08.2011.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 04.07.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt hat am 22.08.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 30.11.2011 bis 29.12.2011 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gelten gemacht werden können, am 22.11.2011 durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Bad Bramstedt ortsüblich bekanntgemacht. Hierauf wurde durch vorherige Veröffentlichung eines Bekanntmachungshinweises in der Segeberger Zeitung in der Ausgabe vom 21.11.2011 hingewiesen.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.11.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Bramstedt, den 30.03.2012 — Der Bürgermeister –

7. Der katastermäßige Bestand am 30.03.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 11.04.2012 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.03.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.03.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Bramstedt, den 16.04.2012 — Der Bürgermeister –

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

Bad Bramstedt, den 16.04.2012 — Der Bürgermeister –

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 4.10.2012 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 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 5.10.2012 in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den 27.04.12 — Der Bürgermeister –

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "GEWERBEGEBIET NORD" MIT TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33

FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH AM HASSELT, ÖSTLICH DÜSTERNHOOP UND WESTLICH DES GROSSENASPER WEGES"

BEARBEITUNGSPHASE:	PROJEKT-NR.:	PROJEKTBEARBEITER:
SATZUNG	04025911	STEPANY
MASSSTAB:	GEZEICHNET:	DATUM:
1:1.000	SCHIBISCH	26.03.2012

PLANERGRUPPE
STADTPLANER I ARCHITEKTEN I LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Itzehoe I Rostock
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

z. Ausfertigung