

STADT BAD BRAMSTEDT BEBAUUNGSPLAN NR. 12, 11. ÄNDERUNG " HAMBURGER STRASSE / OCHSENWEG"

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Gewerbegebiete § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GEE) sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandel nur im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb und diesem untergeordnet.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen - auch nicht für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Lagerbetriebe, deren Lagerplätze die Grundfläche der Gebäude auf dem Grundstück um mehr als das doppelte überschreiten,
- Vergnügungsstätten.

1.2. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Discounter“ § 11 BauNVO

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Discounter“ ist ausschließlich die Errichtung eines Discounters mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m² zulässig.

1.3. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Verbrauchermarkt“ § 11 BauNVO

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Verbrauchermarkt“ ist ausschließlich die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 2.000 m² und einem darin integrierten Backshop mit einer max. Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 3 und § 19 Abs.4 BauNVO

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen

In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten „Großflächiger Einzelhandel“ darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen **§ 18 Abs. 1 BauNVO**

3.1 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkt (11,30 m) in der nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Parkstraße.

3.2 Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhen der Lärmschutzwände ist die Oberkante der jeweiligen fertig gestellten angrenzenden Frei- oder Verkehrsfläche.

4. Immissionsschutz **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 und § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO**

4.1 Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12, 11. Änderung der Stadt Bad Bramstedt nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente $L_{EK,i}$ (bezogen auf 1 m²) nicht überschreiten:

Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 12, 11. Änderung	Emissionskontingente $L_{EK,i}$	
	tags	nachts
Teilfläche i	dB(A)	dB(A)
GEE	60	40
SO1	59	40
SO2	59	40

Grundlage der Festsetzungen ist §1 (4) Satz 1, Ziffer 1 und § 11 (2) Satz 1 BauNVO.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12, Abschn.5. Die Immissionsprognosen sind abweichend davon wie folgt durchzuführen:

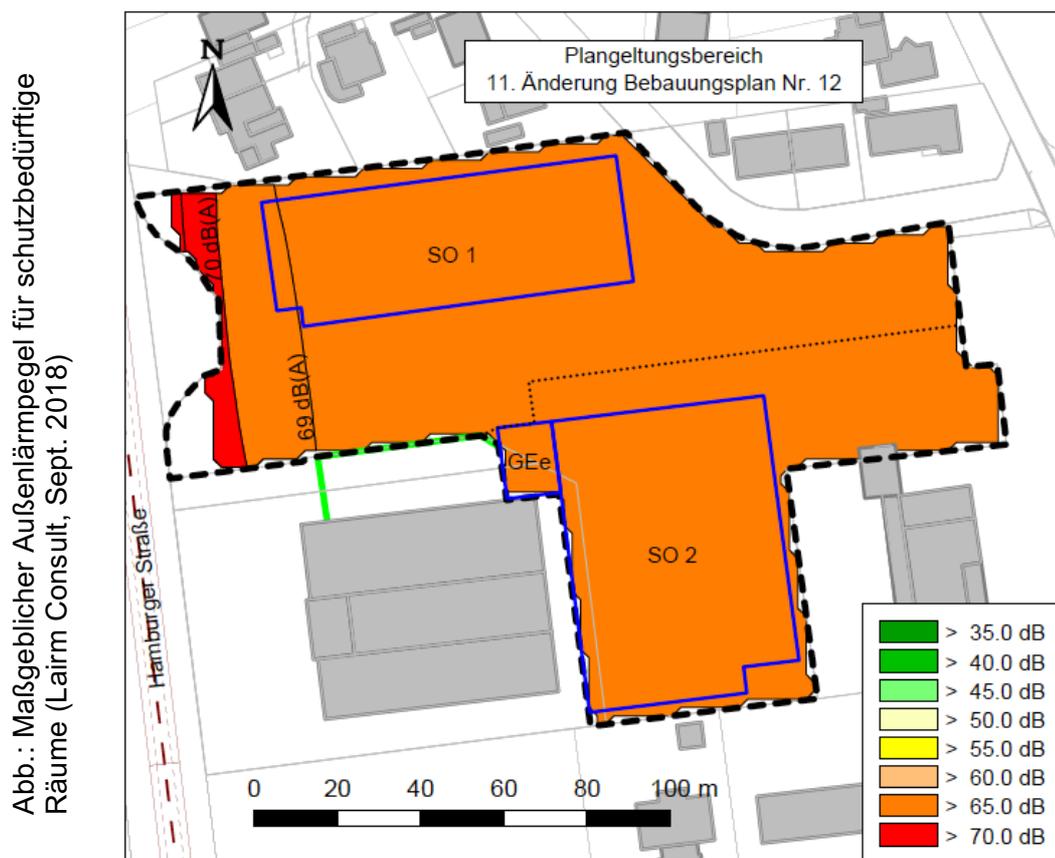
- 1) Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenzuschlags, Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
- 2) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

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

4.2 Schutz vor Verkehrslärm – passive Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Büronutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend folgender Abbildung festgesetzt:



Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

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

5. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 5.1** Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind in ihrer Vitalität und Eigenart zu schützen. Versiegelungen und sonstige schädigende Eingriffe innerhalb ihrer jeweiligen Kronentraufen sind unzulässig. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind anteilig durch Neupflanzung in gleicher Baumart im Nahbereich zu ersetzen. Als Ersatz ist mindestens 1 Baum als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 14-16 cm je 30 cm Stammdurchmesser des beeinträchtigten Baumes (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Als Baumersatz sind Bäume der in der Begründung angefügten Gehölzliste zu verwenden.
- 5.2** Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen, Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Flächen ist die Anlage von Mulden zur Oberflächenentwässerung zulässig.
- 5.3** Im östlichen Bereich der festgesetzten Sondergebiete sind 2 großkronige Laubbäume als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

6. Grundstückerschließung

In dem festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist die Anlage eines Fuß- und Radwegdurchgangs zur Parkstraße zulässig.

II. Hinweise

Archäologisches Interessengebiet

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder der in dem Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Bodenschutz – Bodenverunreinigungen

Die untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass auf langjährig gewerblich genutzten Flächen wie der vorliegenden, Belastungsbereiche unentdeckt bleiben können. Tiefbauarbeiten sind daher fachgutachterlich zu begleiten.

Sollten im Zuge von Tiefbauarbeiten verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg gemäß § 2 Absatz 1 Landesbodenschutzgesetz umgehend darüber zu informieren. Verunreinigter Boden ist dann fachgerecht, unter Einhaltung der einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien und in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Ausbau belasteter Böden sowie ggf. erforderliche Untersuchungen sind durch ein fachlich geeignetes Büro zu begleiten bzw. durchzuführen

* * *