

Bebauungsplan Nr. 49

„Achtern Dieck, Bimöhler Strasse“ der Stadt Bad Bramstedt

Zusammenfassende Darstellung bis einschließlich der 4. Änderung und einer Teilaufhebung

- nicht rechtsverbindlich -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BESTIMMUNGEN/ TEIL B

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

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO unzulässig.
- 1.2 In den Mischgebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6,7,8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen (keine Betriebstankstellen), Vergnügungsstätten) unzulässig.
- 1.3 In den Mischgebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) unzulässig.
- 1.4 In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 und 4 (Tankstellen (keine Betriebstankstellen), Anlagen für sportliche Zwecke) unzulässig.
- 1.5 In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) unzulässig.
- 1.6 Im Sondergebiet ist eine KfZ-SB-Waschanlage mit einer Nutzfläche von 1.200 qm zulässig.
- 1.7 Im Die Firsthöhen von Wohngebäuden mit Pultdächern, deren Firstlinie über einer Außenfassade liegt, sind abweichend von den in der Planzeichnung festgesetzten generellen Firsthöhen nur bis maximal 8,00 m zulässig. Bezugspunkt für alle in der Planzeichnung Teil A und im Text Teil B festgesetzten Firsthöhen ist mit + 0,00 m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße. Die Firsthöhe ist der oberste Abschluss der Dachhaut.
- 1.8 Die maximale Traufhöhe von Wohngebäuden beträgt 6,00 m. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Aussenkante der aufgehenden Wand und mit + 0,00 m der Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.
- 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.

- 1.10 In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht (LBO) genehmigungsfreien Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
- 1.11 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.

2.0 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.

3.0 Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB

- 3.1 Ausnahmsweise sind Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Mindest- und Höchstmaßen der Grundstücksgrößen um maximal 10% zulässig. Die Mindestgröße von 400 qm ist nicht unterschreitbar. Die Mindest- und Höchstmaße beziehen sich bei Doppel- und Reihenhausbebauungen auf das jeweilige Grundstück vor Realteilung.

(Die Sätze 1 und 2 gelten gem. 4. Änderung nicht für das WA3-Gebiet)

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

- 4.1 Auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2, 4, 5, 7 und 8 sowie der Mischgebietsfläche Mle 3 sind in Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten und in Doppelhäusern eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
- 4.2 In den Gewerbe- und Sondergebieten sind maximal 1 Wohneinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Ausnahmsweise sind 2 Wohneinheiten bei betrieblicher Notwendigkeit zulässig.

5.0 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) festgesetzten Lärmpegelbereich 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, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, 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.

- 5.2 Im MI 1 sind bis zu einer Tiefe von 20 m gemessen ab der Mitte der Bimöhler Straße Außenwohnbereiche auf die von der Straße abgewandte Seite hin zu orientieren.
- 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 Sonder-, Gewerbe- und Mischgebietsflächen 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	/
Gewerbegebiete		
GEe1	47	/
GEe2	50	/
Mischgebiet		
Mle2 + Mle3	38	53
Mle4 + Mle5	45	60

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.

- 5.5 Die Tiefgaragenzufahrt im GE 1 ist bis in Höhe des Gebäudes Bimöhler Straße 4 einzuhausen.
- 5.6 Für den im GE 1 entsprechend gekennzeichneten Bereich ist sicher zu stellen, dass zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr keine Ein- und Ausfahrten stattfinden.

5.7 Die aktiven Immissionsanlagen (Lärmschutzwände) im GEE1 sind beidseitig hochabsorbierend auszuführen. Die Lärmschutzwand an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist beidseitig zu bepflanzen. Die Höhen der Lärmschutzwand beziehen sich auf das mittlere Grundstücksniveau des Gewerbegebietes GEE1.

6.0 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, Sträuchern 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.

6.3 Die Planstraßen B, C und D sind mit Baumpflanzungen gem. 6.4 zu durchgrünen. In der Planstraße B sind insgesamt 34 Bäume alleesartig anzupflanzen. In der Planstraße C sind insgesamt 14 Bäume anzupflanzen. In der Planstraße D sind insgesamt 8 Bäume anzupflanzen.

6.4 Für Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Im Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 6 qm freizuhalten. Im Bereich von Parkplätzen, Grundstückszufahrten und Stichwegen ist die Baumscheibe gegen Überfahren zu sichern bzw. zu schützen.

Pflanzgröße = Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm.

6.5 Innerhalb von allgemeinen Wohngebieten sind Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenflächen mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubbaumgehölzen einzugrünen. Bei Einzäunungen muss der Zaun in der Pflanzung liegen. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind bei Einzelhäusern Öffnungen bis max. 3,50m Breite und Zugänge bis max. 1,50m Breite, bei Doppelhäusern bis max. 2 x 3,50m Breite bzw. 2 x 1,50m Breite zulässig.

Arten für freiwachsende Hecken:

Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*, Hasel *Corylus avellana*, Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*, Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*, Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*, Schlehe *Prunus spinosa*, verschiedene Wild- und Strauchrosen.

Arten für geschnittene Hecken:

Hainbuche *Carpinus betulus*, Rot-Buche *Fagus sylvatica*, Feld-Ahorn *Acer campestre*, Weißdorn *Crataegus monogyna*, Liguster *Ligustrum vulgare*.

- 6.6 Innerhalb von allgemeinen Wohngebieten sind Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie öffentliche Geh- und Radwege offenporig (z.B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) auszubilden. Befestigungen des Unterbaus - z.B. durch Beton - sind unzulässig.
- 6.7 Die als Öffentliche Grünfläche - Park festgesetzten Flächen sind naturnah zu gestalten. Bei Bepflanzung mit Gehölzen sind standortgerechte Arten der potentiellen natürlichen Vegetation auszuwählen. Die Wege in den Öffentlichen Grünflächen sind mit wassergebundenem Belag auf entsprechendem Unterbau auszubilden. Zulässig sind Randeinfassungen aus Beton, Naturstein oder Klinker.
- 6.8 Die nördliche Grenze des GEE1 ist in der östlichen Verlängerung der Lärmschutz- wand mit einer Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen von mind. 2,00 m Höhe einzugrünen.
- Arten für freiwachsende Hecken:
- Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*, Hasel *Corylus avellana*, Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*, Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*, Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*, Schlehe *Prunus spinosa*, verschiedene Wild- und Strauchrosen.
- Arten für geschnittene Hecken:
- Hainbuche *Carpinus betulus*, Rot-Buche *Fagus sylvatica*, Feld-Ahorn *Acer campestre*, Weißdorn *Crataegus monogyna*, Liguster *Ligustrum vulgare*.

7.0 Verkehrs- und Stellplatzflächen § 9 (1) 11 BauGB

- 7.1 Im Straßenraum der Planstrasse B sind 14, der Planstrasse C 20 und der Planstrasse D 8 öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung herzustellen.
- 7.2 Im Sondergebiet, in den Gewerbe- und den Mischgebieten sind je angefangene 100 qm Stellplatzfläche ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

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

- 8.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 und den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 gelten folgende Festsetzungen:
- 8.1.1 Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Sichtmauerwerk in rotem bis rotbraunem, braunem oder weißem Sichtmauerwerk oder als hell verputzte Flächen auszuführen. Teilflächen von bis zu 30% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. Fassaden mit Holzverkleidung und

Holzhäuser sind in ihrer natürlichen Holzfarbe sowie in gedeckten braunen und grünen Farben zulässig. Wintergärten sind vollverglast zulässig.

- 8.1.2 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mind. 10° herzustellen. Die Dächer von Hausgruppen sind beidseitig des Firstes in gleichem Neigungswinkel auszuführen. Dies gilt auch für versetzte Pultdächer.
- 8.1.3 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Pfannen in roten, rotbraunen, schwarzen oder schwarzbraunen Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis zu 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt. Grasdächer sind zulässig.
- 8.1.4 In den Dachflächen eingeschossiger Gebäude sind Gauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte oberhalb von 6,00 m unzulässig; bei zweigeschossigen Gebäuden oberhalb von 9,00 m. Bezugshöhe ist die Oberkante des zugehörigen Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße des Gebäudes bis zur jeweils sichtbaren Unterkante der Gauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte.
- 8.1.5 Garagen und Anbauten sowie Nebengebäude mit einer Größe von über 30 cbm unterliegen in Gestaltung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude und sind in gleicher Art wie die Hauptgebäude auszuführen.
- 8.2 In allen Baugebieten sind leuchtende und reflektierende Farb- und Materialgestaltungen der Außenfassaden unzulässig.
- 8.3 Für den gemäß textlicher Festsetzung 1.11 zulässigen Pylon für Werbezwecke sind folgende Abmessungen zulässig:

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

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

(Ziffern 8.3 und 8.4 gelten für das SO-Gebiet gem. 3. Änderung)

9.0 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.

Hinweis

Die Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB werden im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 49 und der Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 49 näher beschrieben. Neben den festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet selbst, erfolgt der Ausgleich über folgende Flächen und Maßnahmen.

Ausgleichsmaßnahme A1:

Schaapbrooker Moor, Flur 9 , Flurstück 170/3, Gesamtfläche 3,38 ha

- Entwicklung von heutigen Feuchtwiesenfragmenten (ca. 0,78 ha) über eine Aushagerungsmaßnahme (3 Jahre mähen und Abtransport des Mähgutes) zu einer Niedermoor-/Sumpflvegetation als Sukzessionsfläche.
- Entwicklung von intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen (2,6 ha) über eine Aushagerungsmaßnahme (3 Jahre mähen und Abtransport des Mähgutes) zu einer Sukzessionsfläche.

Ausgleichsmaßnahme A2:

Feuchtbereich am Schaapbrooker Weg (nördlich B 206) , Flur 13, Flurstücke 7/1, Gesamtfläche 1,68 ha (Ökokontofläche der Stadt, BSF 2006)

- Sicherung eines Niedermoor- und Kleingewässerkomplexes (0,25 ha) als geschütztes Biotop durch Abzäunung.
- Entwicklung von intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen (Pferdeweiden) über Aushagerungsstadien (3 Jahre mähen und Abtransport des Mähgutes) zu einer Sukzessionsfläche. Neuanlage eines oder mehrerer Kleingewässer von insgesamt ca. 500 bis 800qm.

Ausgleichsmaßnahme A3:

Fläche für Regenrückhaltebecken im südlichen Bebauungsplangebiet, Flur Flurstück 142/43; Gesamtfläche ca. 0,76 ha:

- In den Randflächen des Regenrückhaltebeckens Extensivierung einer vorhandenen Grünlandfläche. Beschränkung von Mahd und Düngung. Neuanlage von Knicks auf 130 lfm. Neupflanzung von 4 Einzelbäumen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzmaßnahmen.

Ausgleichsmaßnahme A4:

Ohlauniederung (Ökokontofläche der Stadt, BSF 2006), Flur 15 Flurstück 227/78; Gesamtfläche ca. 0,45 ha.

- Extensivierung vorhandener Grünlandflächen. Beschränkung von Mahd, Düngung und Pflanzenschutz oder Beweidung.