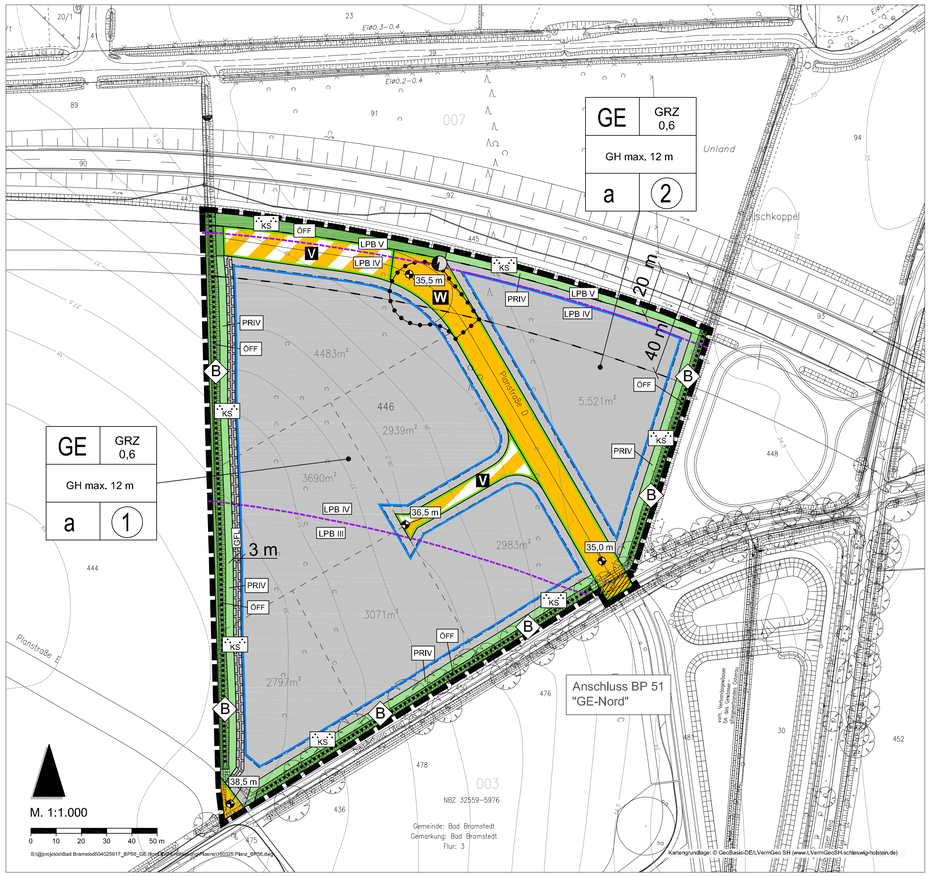
SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 56 "GEWERBEGEBIET NORD II" MIT TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 51

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DÜSTERNHOOP, ÖSTLICH AM HASSELT UND SÜDLICH DER B 206 / B4

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

z.B. GRZ 0,6 — Grundflächenzahl

z.B. GH max. 12 m — Maximale Gebäudehöhe in Metern

Höhenbezugspunkt in Metern über NHN

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

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: V — Vorhaltefläche

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Elektrizität

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

ÖFF — Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Knick

PRIV — Private Grünflächen, Zweckbestimmung:

KS — Knickschutzstreifen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

W — Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände gemäß § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB (Temporärer Wendekreis)

LPB IV — Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs.4 BauGB) Lärmpegelbereiche

Teilaufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51

Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

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

20 m Anbauverbotszone bzw. 40 m Zustimmungszone an Landesstraßen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetzt (FStrG)

Darstellungen ohne Normcharakter

z.B. 1 — Baufeld

z.B. 30 m — Bemaßung in m

Geplante Grundstücksgrenzen

Baum entfällt

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 und § 1 Abs. 6 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 Abs. 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.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
1. Tankstellen und
2. Vergnügungsstätten.

1.2 Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO)

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

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 200 m² 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 sind.

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

2.1 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt ist die im Plan festgesetzte Höhenlage (in m NHN) der Oberkante der Planstraße. Es gilt jeweils die mittlere Höhe des an die Erschließungsstraße grenzenden Baugrundstückes.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise
Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise mit Gebäuden mit über 50 m Fassadenlänge festgesetzt.

4. Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Auf der mit „Temporärer Wendekreis" gekennzeichneten Fläche wird befristet bis zur beabsichtigten Weiterführung der Erschließungsstraße in die westlich gelegenen Bauabschnitte eine Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Baugrenze im Baufeld 1 verläuft befristet bis zum Eintreten des vorgenannten Umstands in einem Abstand von 3,0 m zum Wendekreis.

Danach gelten die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im GE 1 wird entlang der westlichen Grenze zur Führung einer Mittelspannungsleitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

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

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.

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

Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Straßenverkehrsflächen
Im Straßenraum sind mindestens 10 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.

6.3. Externe Kompensationsmaßnahmen / Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation von nicht innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichenden Beeinträchtigungen werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 Teile des Flurstücks 106/2 der Flur 17, Gemarkung Bad Bramstedt des Ökokontos der Stadt Bad Bramstedt zugeordnet. Es werden 90 m Knick des anerkannten Ökontos den Eingriffen des BP 56 zugeordnet.

Zur Kompensation von nicht innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichenden Beeinträchtigungen werden den Eingriffen in das Schutzgut Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 Teile des Flurstücks Flurstück 39, Flur 5, Gemarkung Hagen, Gemeinde Hagen (Flächeneigentümer Stadt Bad Bramstedt) zugeordnet. Die Flächen sind in der Begründung (Teil II, Kap. 4.4) gekennzeichnet.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche IV und III gelten für die der Bundesstraße zugewandten Gebäudefronten und Seitenfronten. Für rückwärtige lärmabgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Die genannten Lärmpegelbereiche entsprechen folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile [1] $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume [2]
	dB(A)	[dB(A)]	
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

[1] resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftungen zusammen)
[2] An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftungen) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen; dies ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise, sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringeren Beurteilungspegel resultieren.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, i. V. m. § 84 Landesbauordnung)

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

7. Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

III. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Freihaltezone entlang der Bundesstraße
Gemäß Bundesfernstraßengesetz dürfen in einer Entfernung von 20 m entlang von Bundesstraßen keine Hochbauten errichtet werden. In einer Entfernung von 40 m von der Bundesstraße bedürfen bauliche Anlage der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Gesetzlich geschützte Biotope
Die vorhandenen Knicks sind gem. § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützte Biotope. Die Knicks sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Archäologischer Denkmalschutz
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelungen
Die drei großen Eichen im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße dürfen nur im Zeitraum von Ende November bis Ende Februar beseitigt werden, da nur in dieser Zeit ausgeschlossen werden kann, dass sie von Fledermäusen besetzt sind.

Die Ackerflächen dürfen nur in der Zeit von Mitte August bis Ende März geräumt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 14.04.2014.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung in deren Ausgabe vom 12.07.2014 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Planvorentwurfes im Zeitraum vom 21.07.2014 bis 20.08.2014 durchgeführt..

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, wurden gemäß § 4 Absatz 1 in Verbindung mit § 3 Absatz 1 BauGB am 17.07.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 22.09.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.01.2015 bis 12.02.2015 nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 deren Ausgabe vom 05.01.2015 bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB am 09.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 1.-6. wird hiermit bestätigt.

Bad Bramstedt, den 23.03.2015 .....
- Der Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 06..03.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 26.03.2015 .....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.03.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 56, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 31.03.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 8.+ 9. wird hiermit bestätigt.

Bad Bramstedt, den 07.04.2015 .....
- Der Bürgermeister -

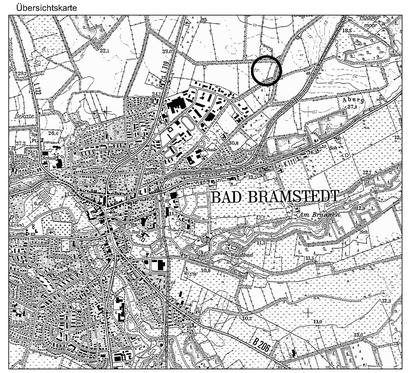
10. Die Bebauungsplansatzung des B-Planes Nr. 56, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bad Bramstedt, den 09.04.2015 .....
- Der Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 56 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13.04.2015 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 Absatz 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Absatz 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 14.04.2015 in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den 15.04.2015 .....
- Der Bürgermeister -

Übersichtskarte



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 Stadtvertretung vom 31.03.2015 folgende Satzung der Stadt Bramstedt über den Bebauungsplan Nr. 56 "Gewerbegebiet Nord II" mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 51 für das Gebiet nördlich Düsternhoop, östlich Am Hasselt und südlich der B 206 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 56 "GEWERBEGEBIET NORD II" MIT TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 51

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DÜSTERNHOOP, ÖSTLICH AM HASSELT UND SÜDLICH DER B 206

BEARBEITUNGSPHASE:	PROJEKT-NR.:	PROJEKTBEARBEITER:
ENDFASSUNG	04025917	STEPANY

AC PLANERGRUPPE
STADTPLANER I ARCHITEKTEN I LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Burg 7A I 25524 Itzehoe I 04821.682.80 I post@ac-planergruppe.de I www.ac-planergruppe.de