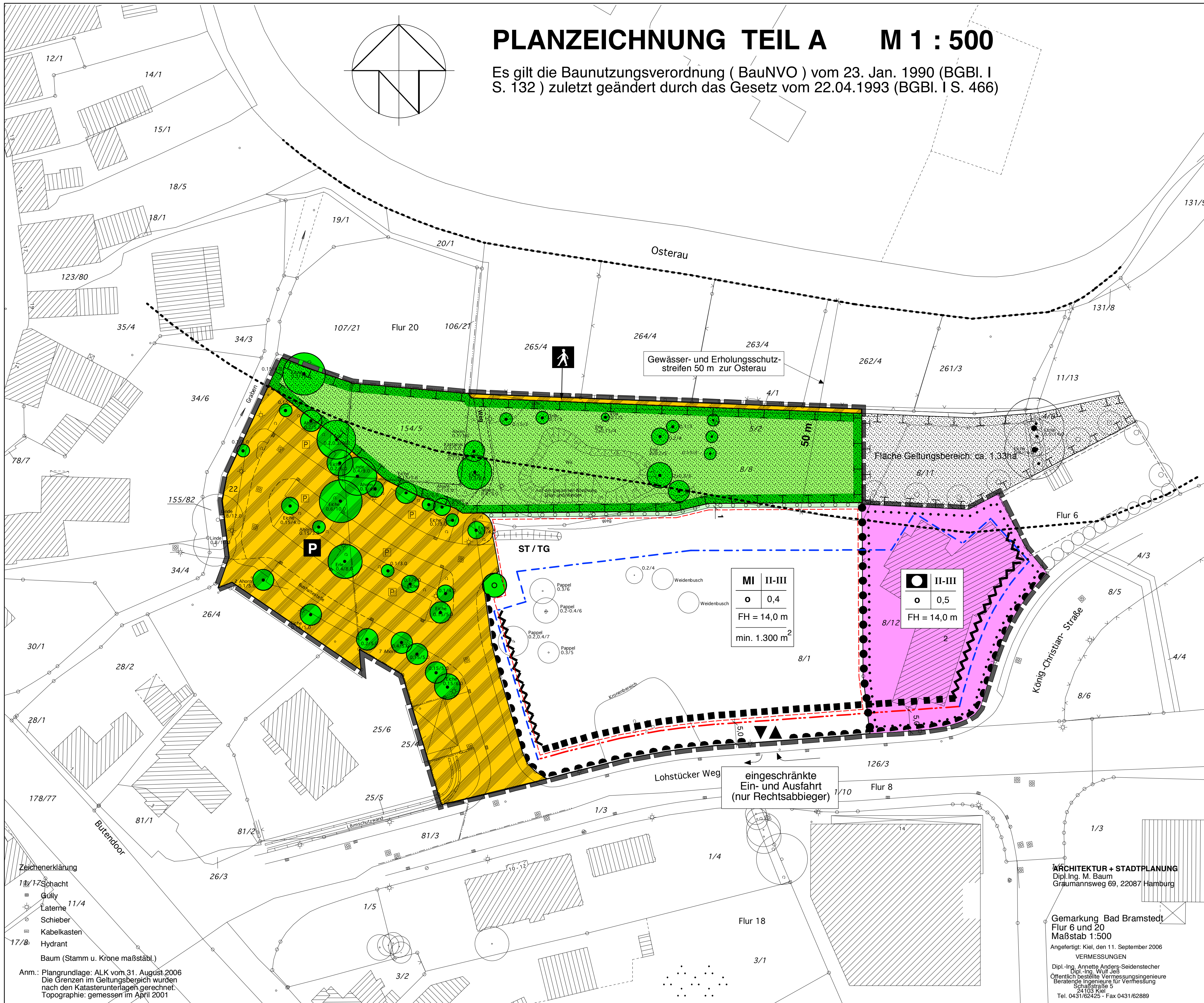


# SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20, 6. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

## PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 500

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)



### 4.0 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

4.1 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzte eingeschränkte Ein- und Ausfahrt (jeweils nur rechts abbiegen zulässig) kann in ihrer Position entlang des Lohstücker Weges verschoben werden. Es ist nur eine Ein- und Ausfahrt zum Lohstücker Weg zulässig.

### 5.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)

5.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig.

### 6.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG § 9 (1) 24 BauGB

6.1 Für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, sind passive Schallschutzmaßnahmen, gekennzeichnet durch die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 erforderlich. Den Lärmpegelbereichen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße zuzuordnen.

Lärmpegelbereich:  
Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß für:

	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büro- u.ä.
V	45 dB	40 dB
VI	50 dB	45 dB

Für die seitlichen Gebäudefronten gilt ein Lärmpegelbereich, der um jeweils eine Stufe niedriger anzusetzen ist, als der an den zugehörigen Straßenfronten.

Sofern aus Gründen der Grundrissgestaltung Teile von Schlafräumen an Gebäudefronten, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, unvermeidbar sind, sind entsprechend schalldämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109) zu führen.

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

7.1 Gebäude sind als Verbliedbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teillächen von bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.

7.2 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als lebende Hecken standortgerechter Laubgehölze zu gestalten. Als Zäune sind nur eingegründete Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken zulässig.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ausschüsse für Planungs- und Umweltsachen vom 24.10.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 12.06.2007 durch Bereitstellung im Internet erfolgt. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am 11.06.2007 durch Veröffentlichung eines Bekanntmachungshinweises in der Segeberger Zeitung.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 20.06.2007 bis 19.07.2007 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.06.2007 (Vorentwurf § 4 (1) BauGB) und vom 29.10.2007 (Entwurf § 4 (2) BauGB) unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltsachen hat am 20.08.2007 den Entwurf der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Unterlagen und Informationen haben in der Zeit vom 07.11.2007 bis 06.12.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.10.2007 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekanntgemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am 27.10.2007 durch Veröffentlichung eines Bekanntmachungshinweises in der Segeberger Zeitung.

Bad Bramstedt, den .....

(Bürgermeister)

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

Kiel, den .....

(Offentl. best. Verm.-Ing.)

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bad Bramstedt, den .....

(Bürgermeister)

(Bürgermeister)

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

Bad Bramstedt, den .....

(Bürgermeister)

10. Der Beschluss der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 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 ..... 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 ..... in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den .....

(Bürgermeister)

### ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

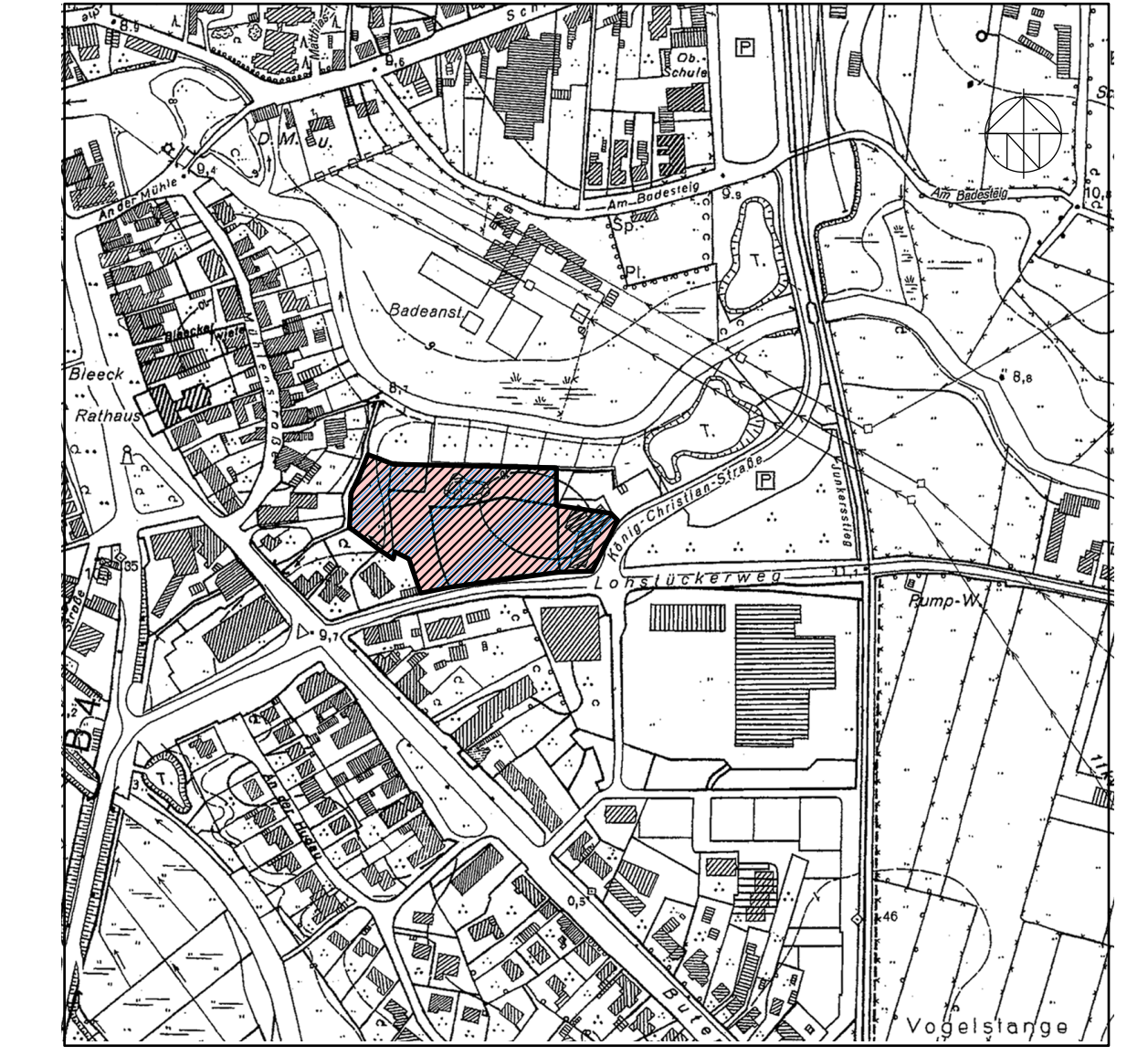
#### ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- MI** Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
- Mischgebiet § 6 BauNVO
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- z.B. II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 BauNVO
- FH Firsthöhe (Bezugspunkt ist Oberkante-Gehweg des Lohstücker Weges)
- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
- o Offene Bauweise § 22 BauNVO
- Baulinie § 23 BauNVO
- - - - - Baugrenze § 23 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB**
- o Öffentliche Verwaltung
- Baugrundstücksgrößen § 9 (1) 3 BauGB**
- z. B. 2000m<sup>2</sup> Mindestmaß der Baugrundstücke
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche
- — — — — Straßenbegrenzungslinie
- — — — — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- Öffentliche Parkplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bereich mit Ein- und Ausfahrt

- Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB**
- Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)
- LPB V
- LPB VI
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB gem. Text Teil B Ziffer 2.1
- Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a + b BauGB**
- o Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
- o Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung der Art der Nutzung § 1 BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen § 9 (1) 4 BauGB**
- **ST / TG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes § 9 (7) BauGB**
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- z.B.  $\frac{8}{1}$  Flurstücksbezeichnung
- Flurgrenze
- Wall
- 50m Gewässerschutzstreifen § 26 LNatSchG
- Alle Maße sind in Meter angegeben

### TEXT TEIL B

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 1.1 Im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sind die folgenden, allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO, ausgeschlossen:
  - Sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 (2) 4 BauNVO)
  - Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) 6 BauNVO)
  - Tankstellen (§ 6 (2) 7 BauNVO)
  - Vergnügungsstätten (§ 6 (2) 8 BauNVO)
- Im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 250qm unzulässig.
- 1.3 In der Planzeichnung sind die Firsthöhen der Gebäude festgesetzt. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.
- 2.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)**
- 2.1 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzte Grünfläche ist naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen.
- 2.2 Die in der Planzeichnung Teil A, gemäß § 9 (1) 25a BauGB, festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische Arten zu pflanzen. Im Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zwischen Baulinie und vorderer Grundstücksgrenze im Mischgebiet sind an geeigneter Stelle mindestens fünf mittelkronige standortheimische Laubbäume zu pflanzen.
- 2.3 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzte Pflanzgebotfläche an der Grenze zwischen Mischgebiet und Maßnahmenfläche ist mit einer Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen einzugrenzen.
- 2.4 Das Befestigen der nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf das für Zufahren, Zuwegungen und Stellplätze erforderliche Maß zu beschränken und offenporig auszuführen.
- 2.5 Geschlossene Wandflächen ohne Fenster und Türöffnungen von mehr als 100qm sind mit Rank- und Kletterpflanzen an entsprechenden Kletterhilfen in einem Pflanzabstand von mindestens 2,5m zu gestalten.
- 3.0 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB**
- 3.1 Außer in den gem. § 9 (1) 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sind Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO einschließlich der nach Landesbauordnung (LBO) genehmigungsfreien Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.



**SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20, 6. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

FÜR DAS GEBIET:  
NÖRDLICH DES LOHSTÜCKER WEGES, WESTLICH DER KÖNIG-CHRISTIAN-STRASSE EINSCHLIESSLICH DES VERWALTUNGS- GEBÄUDES DER AMTSVERWALTUNG BAD BRAMSTEDT-LAND, IM NORDEN BEGRENZT DURCH DEN GEWÄSSERRANDSTREIFEN ZUR OSTERAU UND IM WESTEN EINSCHLIESSLICH DES ÖFFENTLICHEN PARKPLATZES "LOHSTÜCKER WEG"

endgültige Planfassung  
19.12.2007

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
Dipl.-Ing. M. Baum  
Grammannsweg 69, 22087 Hamburg

Bearbeitet: Baum / Bergner Gezeichnet: Paszdior Projekt Nr.: 877