# SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 58, 1. ÄNDERUNG "GEWERBEGEBIET SÜD"

## FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER B 206, SÜDLICH DES LOHSTÜCKER WEGES (B 4) UND NÖRDLICH DES SIGGENWEGES

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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 29.03.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 58, 1 Änderung der Stadt Bad Bramstedt für Gebiet westlich der B206, südlich des Lohstücker Weges (B4) und nördlich des Siggenweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**BEISPIEL: FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**

| GE 1 | | |
|---|---|---|
| GE | 1 | Art der baulichen Nutzung mit Zuordnungsnummer / Baufeld |
| GRZ 0,8 | a | Grundflächenzahl / abweichende Bauweise |
| GH max. 12 m | | max. zulässige Gebäudehöhe |

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

B — Bedarfsverkehrsfläche (Nr. 1/2)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

**FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

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

Bäume, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bäume, zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit Zweckbestimmung

Strom

Abwasser

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

GFL — Mit Geh- , Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB III — Lärmpegelbereich III (Beispiel)

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

Höhenbezugspunkt in Meter NHN

**PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER**

Tragmast 110 kV-Leitung

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Vorhandene Flurgrenzen

z.B. 36/2 — Flurstücksbezeichnung

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Geschützte Biotope (§ 30 BNatschG i.v.m. § 21LNatschG):

Knick — Alleebäume

Feldhecke

20m — Anbauverbotszone (§9(1) FStrG)

## 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. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten mit Ausnahme der u.g. Betriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
1. Besondere Vergnügungsstätten wie Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos und Wettbüros, Nachlokale aller Art, Swinger-Clubs sowie sonstige Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist,
2. Wohnungen - auch nicht für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

**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 für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die im Plan für jedes Baufeld festgesetzte Höhenlage in m NHN. (entspricht zukünftig zu erwartender Geländehöhe).

**3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
**3.1 Bauweise**
Im Gewerbegebiet sind Gebäude in offener Bauweise mit über 50 m Gebäudelänge zulässig.

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

Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 2b und GE 3b ist die Errichtung von Gebäuden bis zur Verlegung der Hochspannungsleitung und dem vollständigen Abbau der entsprechenden Anlagen unzulässig.

**5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Bedarfsverkehrsfläche" (B1 / B2) können nach den Erfordernissen der Erschließung und der gewerblichen Entwicklung im Plangebiet entweder als öffentliche Straßenverkehrsfläche oder als private Grundstücksfläche mit den angrenzend an diese Verkehrsfläche gültigen Festsetzungen genutzt werden; Baugrenzen verbinden sich in letzterem Fall über die dann nicht benötigte Bedarfsverkehrsfläche hinweg.
Aus o.g. Gründen kann die Länge der Bedarfsverkehrsfläche B2 auch verkürzt bzw. deren Lage um 10 m nach links oder rechts von der Straßenachse verschoben werden.

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

Im Plangebiet wird zur Führung der bestehenden Hochspannungsleitung ein Leitungsrecht (L 1) zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Dieses Leitungsrecht entfällt mit Eintritt der unter Ziff. 4 genannten Umstände.

Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze wird zur Führung von unterirdischen Hochspannungs- und sonstigen Stromleitungen ein Leitungsrecht (L 2) zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Im Plangebiet werden zur Führung von Entwässerungsleitungen bzw. -gräben Leitungsrechte (L 3) zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

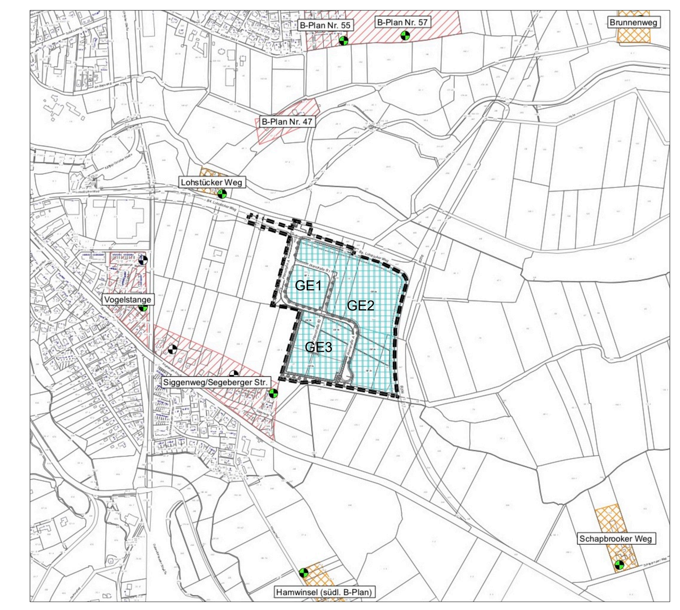
Im Baufeld GE 3a / 3b wird zur Pflege und Unterhaltung von öffentlichen Grünflächen mit darin befindlichen Entwässerungsgräben Geh- und Fahrrechte (GF) zu Gunsten der Stadt und der Versorgungsträger festgesetzt.

**7. Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)**

Im Plangebiet ist sämtliches Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und nur gedrosselt an die Entwässerungsgräben bzw. –leitungen abzugeben.

**8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)**

**8.1 Schutz vor Gewerbelärm (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.




Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sind Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 58 (s. vorstehenden Lageplan) zu berücksichtigen.
Die Berechnung der Immissionsanteile an den maßgebenden außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Immissionsorten aus den zulässigen Emissionskontingenten ist nach Vorgaben der DIN 45691:2006-12 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen, Reflexionen oder anderen akustischen Parametern durchzuführen.

| Teilfläche (i) / Gebiet (k) | GE1 [dB(A)/m²] | | GE 2a, GE 2b, GE 2c [dB(A)/m²] | | GE 3a, GE 3b [dB(A)/m²] | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| B-Plan Nr. 47 | 65 | 53 | 65 | 53 | 65 | 51 |
| B-Plan Nr. 55 | 65 | 56 | 65 | 56 | 65 | 54 |
| B-Plan Nr. 57 | 65 | 56 | 65 | 56 | 65 | 54 |
| Brunnenweg | 65 | 62 | 65 | 62 | 65 | 60 |
| Hamwinsel (südl. B-Plan) | 65 | 61 | 65 | 61 | 65 | 59 |
| Lohstücker Weg | 65 | 56 | 65 | 56 | 65 | 54 |
| Schapbrooker Weg | 65 | 59 | 65 | 59 | 65 | 57 |
| Siggenweg/Segeberger Str. | 65 | 50 | 65 | 50 | 63 | 48 |
| Vogelstange | 65 | 53 | 65 | 53 | 65 | 51 |

Ein Betrieb ist zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel Lr am jeweils betrachteten Immissionsort innerhalb der oben genannten Gebiete den Immissionsanteil einhält oder unterschreitet, der aus dem für das Betriebsgrundstück zulässigen Emissionskontingent berechnet wird.

Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel Lr am jeweils betrachteten Immissionsort den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für Immissionsorte innerhalb des B-Planes sind die allgemeingültigen Regelungen der TA Lärm zu berücksichtigen. Die Einhaltung der dort enthaltenen Immissionsrichtwerte ist 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des maßgeblichen schutzbedürftigen Raumes zu gewährleisten.

Zusätzliche Hinweise:
Die Vorgaben der TA Lärm für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches haben zur Folge, dass eine vollständige Ausschöpfung der ermittelten Zusatzkontingente in besonderen Fällen nicht möglich ist, wenn in der betreffenden Richtung auf dem benachbarten Grundstück inner-halb des Geltungsbereiches schutzbedürftige Räume angeordnet sind. Da die Einhaltung der Im-missionsrichtwerte der TA Lärm für schutzbedürftige Räume auch auf benachbarten gewerblichen Grundstücken zu gewährleisten ist, gilt in diesem Fall das ermittelte Emissionskontingent von 65 dB(A)/m² tags und nachts und entspricht damit dem Immissionsrichtwert TAG der TA Lärm für Gewerbegebiete.

**8.2 Schutz gegen Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Im Feld mit der Bezeichnung LPB V ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich V der DIN 4109-1 für alle Fassaden vorzusehen.
Im Feld mit der Bezeichnung LPB IV ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich IV der DIN 4109-1 für alle der Bundesstraßen B 206 bzw. B 4 zugewandten und senkrecht zu diesen liegenden Fassaden vorzusehen. An den zu der jeweiligen Bundesstraße abgewandten Gebäudefassaden kann der Lärmpegelbereich III gewählt werden.
Im Feld mit der Bezeichnung LPB IV* ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich IV der DIN 4109-1 für alle den Planstraßen A und B zugewandten und senkrecht zu diesen liegenden Fassaden vorzusehen. An den zu der jeweiligen Planstraße abgewandten Gebäudefassaden kann der Lärmpegelbereich III gewählt werden.
Im Feld mit der Bezeichnung LPB III ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 für alle Fassaden vorzusehen.
Im Feld mit der Bezeichnung LPB III* ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 für alle der Planstraße A zugewandten und senkrecht zu diesen liegenden Fassaden vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen (siehe Tabelle 1, DIN 4109-1). Beim Lärmpegelbereich V der DIN 4109 beträgt das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Büroräumen o.ä. mindestens R'w,res = 40; beim Lärmpegelbereich IV beträgt R'w,res = 35 dB; beim Lärmpegelbereich III beträgt R'w,res = 30 dB. Für Unterrichtsräume o.ä. sind diese Werte um 5 dB zu erhöhen. Ein Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile von 30 dB darf in keinem Fall unterschritten werden.

In den Feldern mit der Bezeichnung LPB V, LPB IV und LPB IV* sind die an den jeweiligen Straßenzug direkt angrenzenden schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-1 mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) durchzuführen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

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

**9. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a / 25b BauGB)**

**9.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Straßenverkehrsflächen**
Im Straßenraum sind an den planzeichnerisch festgesetzten Standorten insgesamt 28 standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen. Im Falle des Wegfalls der Bedarfsverkehrsfläche B1 (s. Ziff. 5) entfallen auch die dort festgesetzten Bäume und sind alternativ als Ergänzung in der südwestlichen Grünfläche zu pflanzen.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte können entsprechend der Erschließungserfordernisse jeweils geringfügig verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² freizuhalten. Im Bereich von Parkplätzen, Grundstückszufahrten und Stichwegen ist die Baumscheibe gegen Überfahrten zu sichern bzw. zu schützen. Pflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.

**9.2 Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Öffentlichen Grünflächen**
In den öffentlichen Grünflächen sind an den planzeichnerisch festgesetzten Standorten insgesamt 23 standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte können entsprechend der Erschließungs- bzw. Gestaltungserfordernisse jeweils geringfügig verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**9.3 Erhalt von Bäumen**
Im Kronentraufbereich einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der beiden mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen sowie Düngung, Pflanzenbehandlungsmitteleinsatz, die Ablagerung von Schnittholz und anderen Materialien unzulässig. Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

**10. Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)**

**10.1 Öffentliche Grünflächen**
Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen mit Reihen aus Laubbäumen bzw. einzelnstehenden Laubbäumen anzulegen. Im Bereich der Flächen sind Versiegelungen, Düngung, Pflanzenbehandlungsmitteleinsatz, die Ablagerung von Schnittholz und anderen Materialien sowie Abgrabungen nicht zulässig. Der Bau unterirdischer Versorgungsanlagen / -leitungen ist zulässig; Abwasseranlagen dürfen gegenüber dem festgesetzten Standort aus technischen Erfordernissen geringfügig versetzt werden.

**10.2 Private Grünflächen**
Die privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen. Im Bereich der Flächen sind Versiegelungen, die Ablagerung von Schnittholz und anderen Materialien sowie Abgrabungen nicht zulässig.

In den Bereichen der Überlagerung mit Geh- und Fahrrechten ist eine Befestigung ausnahmsweise zulässig, wenn Sie ausschließlich mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen hergestellt wird.

Die private Grünfläche an der östlichen Grundstücksgrenze des Baufelds GE 3a darf durch eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus in einer max. Breite von 6 m überquert werden.

**10.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Die öffentlichen Grünflächen werden im Bereich vorhandener erhaltenswerter Gehölzstrukturen und Bäume als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Hier sind alle vorhandenen Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Baumgruppen, flächige Gehölzbestände u.ä.) dauerhaft zu erhalten und im Rahmen der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen.

Die neu anzulegenden Gräben am Westrand des Geltungsbereiches sind naturnah zu gestalten und in die Grünflächen einzubinden. Ein ggf. erforderlicher Wartungsweg ist aus versickerungsfähigem Material (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen. Der Bau unterirdischer Versorgungsleitungen ist zulässig.

Innerhalb der südlich gelegenen Fläche ist von Westen her bis zum Anschluss an den Siggenweg (auf Höhe der Wendeanlage; max. 170 m Länge) die Führung eines max. 2 m breiten Fußweges mit wassergebundener Decke zulässig.

**11. Externe Kompensationsmaßnahmen / Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
Zur Kompensation von nicht innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichenden Beeinträchtigungen werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58, 1. Änderung folgende Maßnahmen zugeordnet; die Flächen sind in der Begründung (Teil II, Kap. 2.4) beschrieben:

- Entwicklung von **Extensivgrünland** auf einer Größe von 48.597 m² auf den städtischen Ökokontoflächen Ö5 (Flurstück 282/0, Flur 15, Gemarkung Bad Bramstedt) und Ö7 (Flurstück 61/0, Flur 13, Gemarkung Bad Bramstedt) sowie einer Ausgleichsfläche östlich der B 206 (Flurstück 140, Flur 5, Gemarkung Bad Bramstedt) mit Anlage eines Kleingewässers von 162 m² Größe auf letzterer Fläche.
- Sukzessive Entwicklung einer **naturnahen Gehölzfläche** auf einer Größe von 593 m² auf der Ausgleichsfläche östlich der B 206 (Flurstück 144, Flur 5, Gemarkung Bad Bramstedt).
- **Inanspruchnahme** von 310 m vorhandener **Knickanlagen** auf der Ökokontofläche Ö3 (Flurstück 106/2, Flur 17, Gemarkung Bad Bramstedt) und der Ausgleichsfläche A2 (Flurstück 43/2, Flur 6, Gemarkung Bad Bramstedt).
- Entwicklung von **Extensivgrünland** auf einer Größe von 2.245 m² auf einer Ausgleichsfläche östlich der B 206 (Flurstück 140, Flur 5, Gemarkung Bad Bramstedt)

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

**12. Fassadengliederung**
Die zur B 206 weisenden Fassaden der Baukörper innerhalb der Baufelder GE 2a / b, die eine Länge von 40 m überschreiten, sind gestalterisch mindestens alle 10 m durch vertikale Strukturen (Vor-/ Rücksprünge, Profilierung, Materialwechsel, Fensterbänder etc.) zu gliedern.
Bei flächenhafter, dauerhafter Fassadenbegrünung (mind. 30 % der Fassadenfläche) kann von vorstehender Gliederung abgesehen werden.

Die zum Lohstücker Weg (Baufeld GE 2a) weisenden Fassaden der Gebäude müssen einen Fensteranteil von mindestens 30% bezogen auf die Gesamtansichtsfläche der Fassade aufweisen.

**13. Werbeanlagen**
Werbeanlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht sowie mit Laser-Effekten, Sky-Beamer o.ä.

**14. Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach diesen örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Gestaltungsvorschriften zuwiderhandelt, oder eine Werbeanlage ohne die erforderliche Genehmigung oder abweichend von diesen Vorschriften errichtet oder ändert.
Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden.

**IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE**

**Freihaltezone entlang der Bundesstraße**
Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 4 (Lohstücker Weg) und der Bundesstraße 206, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

**Archäologischer Denkmalschutz**
Das Plangebiet befindet sich großenteils in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Es wird deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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 in dem der 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.

**Artenschutz**
- Die Baufeldräumung und eine erforderliche Beseitigung von Gehölzen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen (Bodenbrüter und Gehölzbrüter) nur außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 30.09. zulässig (also im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02.). Anderenfalls sind eine Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten ausgeschlossen werden kann.
- Eine erforderliche Beseitigung von Gehölzen mit Tages- und Wochenstubenquartiereignung für Fledermäuse sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse vom 01.03. bis 30.11. zulässig (also im Zeitraum vom 01.12. bis 28.02.).
- Für den Verlust von zwei Bäumen mit potenziellen Wochenstubenquartieren für Fledermäuse sind vorgezogen und ortsnah 4 Ersatzquartiere aufzuhängen (CEF-Maßnahme). Es wird jeweils eine Kombination aus wartungsfreien Spaltenkästen sowie wartungsfreien und nicht in Brutvogelkonkurrenz stehenden Fledermausgroßraumhöhlen der Firma Hasselfeldt empfohlen, die in Clustern von je einem Spalten- und einem Höhlenkasten ortsnah aufgehängt werden sollten.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z. B. LED) mit warmweißem Licht zu verwenden, die zudem nach unten abstrahlend ausgerichtet sind.

**Grünordnung**
- Gehölzarten für die Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen: großkronige (z. B. Spitz-Ahorn Acer platanoides) bis mittelkronige Gehölzarten (z. B. Feld- Ahorn Acer campestre, Mehlbeere Sorbus intermedia oder Vogelbeere Sorbus aucuparia). Aus Gründen der Klimaresistenz können (unter Berücksichtigung der entsprechenden Listen für Ersatzpflanzungen des Kreises bzw. der städtischen Baumschutzsatzung) nichtheimische, kontinental geprägte Arten (z. B. Blumenesche Fraxinus ornus, Hopfenbuche Ostrya carpinifolia), sogenannte Stadtklimabäume, beigemischt werden.
- Gehölzarten für die Pflanzung von Bäumen in den öffentlichen Grünflächen: Schwarz-Erle Alnus glutinosa, Weide Salix spec., Stiel-Eiche Quercus robur
- Bei der Umsetzung des Vorhabens sind gemäß "Leitfaden Bodenschutz auf Linienbaustellen" (LLUR 2014) bei der Wahl der Maschinen und Fahrzeuge die jeweils vorhandenen Witterungs- und Bodenfeuchteverhältnissen zu berücksichtigen und ggf. zusätzliche Schutzmaßnahmen zu treffen.

**Knicks**
Die im Plangebiet verbleibenden Knicks sind nach § 21 LNatschG i. V. m. § 30 BNatschG gesetzlich geschützt. Sie sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Knickschutzstreifen sind durch Einzäunung, durch Hochborde oder durch andere geeignete Maßnahmen zu den Gewerbegrundstücken hin abzugrenzen.

**Eisenbahnbetrieb**
Westlich des Plangebiets mit einem Abstand von ca. 350 - 550 m zu diesem befindet sich die Bahntrasse der AKN. Die Betreiberin haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.

**Entwässerung**
Seitens der Stadt sind die Entwässerungseinrichtungen gemäß dem mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmten Regenwasserkonzept zu schaffen. Dafür sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde entsprechende Gewässerausbauanträge zu stellen bzw. die erforderlichen Einleiterlaubnisse einholen. Alle Anlieger des Gewerbegebietes haben das auf ihrem Grundstück anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten sowie gedrosselt und gereinigt in die städtischen Entwässerungsanlagen zu übergeben (Anschluss- und Benutzungszwang).

**Solar- und Photovoltaikanlagen / Gründächer**
Im gesamten Geltungsbereich sind Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Gründächer ausdrücklich zulässig.

**Kampfmittel**
Die Stadt Bad Bramstedt liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 18.05.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung in deren Ausgabe vom 18.06.2020 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Planvorentwurfes im Zeitraum vom 26.06.2020 bis zum 07.08.2020 durchgeführt
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 24.06.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 28.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.11.2020 bis 21.12.2020 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 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 09.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.bad-bramstedt.de" ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 17.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Bad Bramstedt, den 26.03.2021 — Siegelabdruck — gez. Verena Jeske, Die Bürgermeisterin

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kiel, den 27.05.2021 — gez. Wulf Jess, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.03.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.03.2021 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 03.06.2021 — Siegelabdruck — gez. Verena Jeske, Die Bürgermeisterin

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 03.06.2021 — Siegelabdruck — gez. Verena Jeske, Die Bürgermeisterin

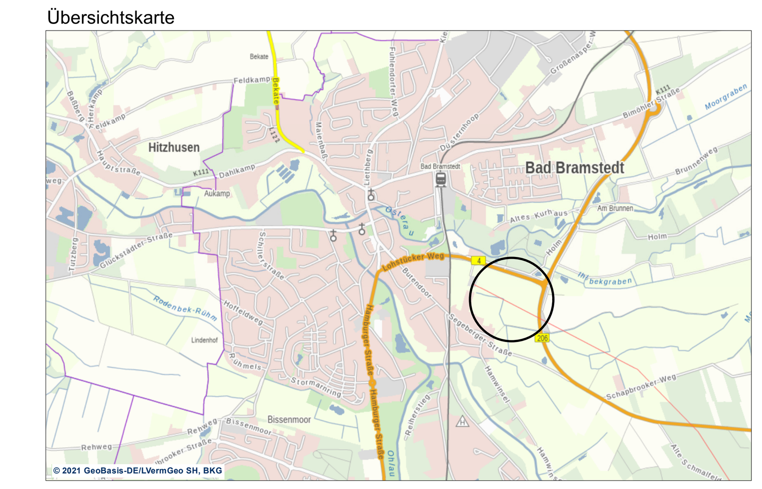
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 25.06.2021 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 26.06.2021 in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den 28.06.2021 — Siegelabdruck — gez. Verena Jeske, Die Bürgermeisterin

**Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 58, 1. Änderung der Stadt Bad Bramstedt übereinstimmt. Auf Anfrage beim Bauamt der Stadt Bad Bramstedt kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Übersichtskarte




# SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 58, 1. ÄNDERUNG "GEWERBEGEBIET SÜD"

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER B 206, SÜDLICH DES LOHSTÜCKER WEGES (B 4) UND NÖRDLICH DES SIGGENWEGES

| BEARBEITUNGSPHASE: | PROJEKT-NR.: | PROJEKTBEARBEITER: |
|---|---|---|
| BEKANNTMACHUNG | 04025928 | STEPANY |


AC PLANERGRUPPE
STADTPLANER I ARCHITEKTEN I LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Burg 7A I 25524 Itzehoe I 04821.682.80 I www.ac-planergruppe.de
Hochallee 114 I 20149 Hamburg I 040.4232.6444 I post@ac-planergruppe.de