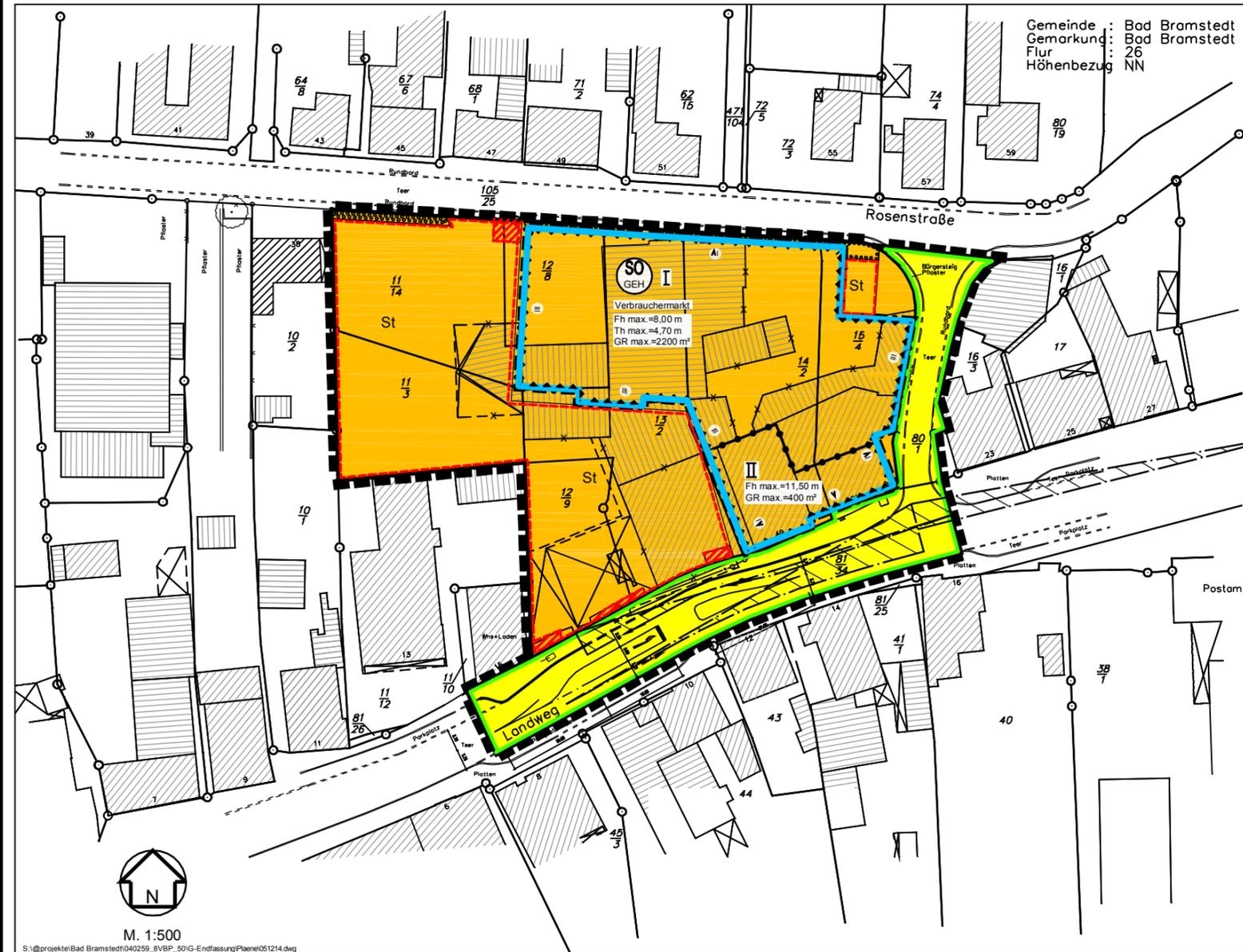


# SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR.50 DER STADT BAD BRAMSTEDT FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER ROSENSTRASSE, WESTLICH DER SELLERTWIETE UND NÖRDLICH DES LANDWEGS"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415) sowie die Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
<b>SO</b>	Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: GEH Großflächiger Einzelhandel / Verbrauchermarkt	
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
$F_h \text{ max.} = 8,00\text{m}$	Maximale Firsthöhe in Metern
$T_h \text{ max.} = 4,70\text{m}$	Maximale Traufhöhe in Metern
$GR \text{ max.} = 2200\text{m}^2$	Maximale Grundfläche in Quadratmetern
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
	Baugrenze
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
	Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Zweckbestimmung: St Stellplätze	
	Fläche für freistehende Werbeanlagen und Rankelemente s. textliche Festsetzung Ziffer 3
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen, Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
<b>III</b>	Bezeichnung der Lärmpegelbereiche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
	Sichtflächen für die Annäherungssicht gemäß RAS-K-1, Ziffer 3.4.4
Darstellungen ohne Normcharakter	
	vorhandene Gebäude
	zukünftig fortfallende Gebäude
	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorhandener Zaun
	Böschung
	vorhandene Bäume

## TEIL B: TEXT

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - Sonstiges Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ § 11 Abs. 2 BauNVO**  
Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m<sup>2</sup> und einem angegliedertem Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 m<sup>2</sup>. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 1.900 m<sup>2</sup>.

- Maß der baulichen Nutzung § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 3 und § 19 Abs. 4 BauNVO**
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen**  
Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,94 überschritten werden.
- Einschränkung von Nebenanlagen § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO**  
Freistehende Werbeanlagen und freistehende Rankelemente über 2,0 m Höhe sind nur innerhalb der durch eine gesonderte planzeichnerische Darstellung (Schräffur) bezeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Es sind maximal zwei freistehende Werbeanlagen zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen § 18 Abs. 1 BauNVO**
  - Die festgesetzten höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen sind auf die jeweils angrenzenden Gehwegoberkanten der öffentlichen Verkehrsflächen zu beziehen.
  - Als festgesetzte Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Daches.
  - Als festgesetzte Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
  - Schutz vor Verkehrslärm – passive Lärmschutzmaßnahmen**  
Zum Schutz von Büronutzung vor Verkehrslärm werden für den Plangeltungsbereich in der Planzeichnung (Teil A) Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.  
Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Lärmpegelbereiche entsprechen folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz:  

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_A$	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $^{1}errR_{d,ges}$ Wohnräume Bürräume <sup>2)</sup>	
	dB(A)	dB(A)	dB(A)
V	71-75	45	40
IV	66-70	40	35
III	61-65	35	30

<sup>1)</sup>resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen).  
<sup>2)</sup>An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.  
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
  - Schutz vor Gewerbelärm**  
Hinsichtlich der Oberflächenausführung der Fahrgassen auf der Pkw - Stellplatzanlage ist eine asphaltierte Ausführung erforderlich. Eine Pflasterung ist nicht zulässig.  
Bei Pflasterung der Stellplätze sind zusammenhängende Stellplatzflächen mit in Längsrichtung aneinandergrenzenden (d.h. gegenüberliegenden) Stellplätzen durch bauliche Maßnahmen so gegeneinander abzugrenzen, dass eine Querung der leeren Stellplatzflächen mit Einkaufswagen verhindert wird.

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 92 LBO**  
Im Geltungsbereich des vorhaben bezogenen Bebauungsplans darf von den Vorschriften der Gestaltungsatzung Innenstadt bei nachfolgenden Paragrafen abgewichen werden:  
  - § 11 Bauflicht**  
Am Landweg kann die vorgeschriebene Bauflucht auch ersatzweise durch die vorgestellte Mauerschleiben, Mauerpfeiler und Rankelemente ausgebildet werden.
  - § 13 Dachform**  
Abweichend von der Gestaltungsatzung ist die Errichtung eines Gebäudes mit symmetrischem Satteldach und einer Dachneigung von nur 12° zulässig.
  - § 15 Breite, Höhe und Gliederung der Fassade**  
Abweichend von § 15, Nr. 2 darf die Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden maximal 4,70 m betragen.

- §16 Öffnungen in der Fassade**  
Ausnahmsweise darf die rückwärtige, zur Rosenstraße weisende Fassade ohne Öffnungen ausgebildet werden.
- § 22 Werbeanlagen**  
Ausnahmsweise sind im Geltungsbereich des vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 je eine vom Gebäude getrennte freistehende Werbeanlage an der Zufahrt Landweg und an der Zufahrt Rosenstraße zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 31.01.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 10.03.2005.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 18.03.2005 bis 31.03.2005 durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 10.03.2005.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.2005 (Vorentwurf § 4 Abs. 1 BauGB) und 09.09.2005 (Entwurf § 4 Abs. 2 BauGB) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 29.08.2005 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.09.2005 bis einschließlich zum 14.10.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.09.2005 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung bekannt gemacht.  
Die Verfahrensschritte zu den Ziffern 2 und 3 (Vorentwurf) sowie 3 und 5 (Entwurf) sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.12.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Die Richtigkeit der Angaben in den Verfahrensvermerken Ziffern 1 – 7 wird hiermit bescheinigt.  
Bad Bramstedt, den 03.01.2006  
Der Bürgermeister  
Hans-Jürgen Kütbach
- Der katastermäßige Bestand am 24.05.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Schleswig, den 28.12.2005  
Off. best. Vermessungsing  
Bad Bramstedt, den 04.01.2006  
Der Bürgermeister  
Hans-Jürgen Kütbach

ÜBERSICHTSKARTE M 1:25000



## SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 50 DER STADT BAD BRAMSTEDT

FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER ROSENSTRASSE, WESTLICH DER SELLERTWIETE UND NÖRDLICH DES LANDWEGS"

MASSTAB: 1:500	PROJEKTBEARBEITER: ISENSEE	DATUM: 14.12.2005
-------------------	-------------------------------	----------------------

**AC PLANERGRUPPE**  
JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY