

STADT BAD BRAMSTEDT BEBAUUNGSPLAN NR. 32B, 2. ÄNDERUNG " König-Christian-Straße / Bahnhof "

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe von maximal 500 m² Geschossfläche.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO.

2. Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenlagen (§ 12 Abs.6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

2.1 In der Zone zwischen der westlichen Grundstücksgrenze an der König-Christian-Straße und der ausgewiesenen Baugrenze einschließlich einer gedachten seitlichen Verlängerung bis zur jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenlagen unzulässig.

2.2 Die Errichtung von Garagen und Carports ist auch in der Zone zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze (Landweg) und der nördlichen Baugrenze unzulässig

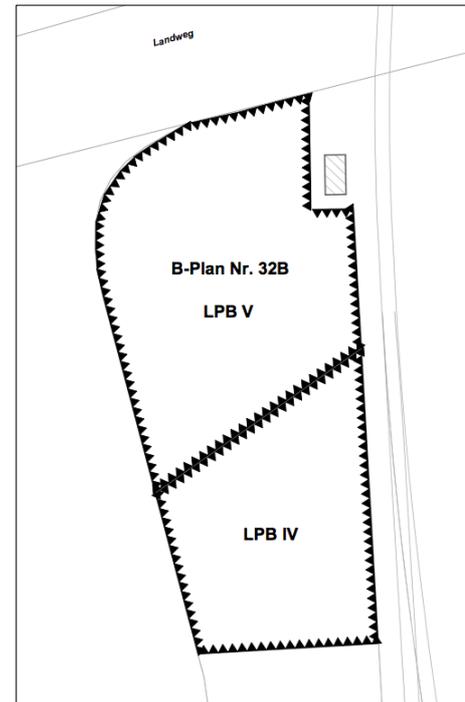
3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs.1 BauNVO)

Die festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN).

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

4.1 Zur Erreichung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unabhängig von der Raumnutzung ist in dem festgesetzten Bereich die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,00 m über der Schienenoberkante des Gleises zulässig. Soweit diese errichtet wird, gelten außerdem die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche. Soweit auf die Errichtung der Lärmschutzwand verzichtet wird, gelten die Lärmpegelbereiche mit der in der nebenstehenden Abbildung dargestellten Abgrenzung.

4.2 Zur Einhaltung der Innenraumpegel sind in den mit LPB IV oder LBP V festgesetzten Bereichen für alle Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches IV bzw. V der DIN 4109-1 auszubilden. Das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ für die Summe aller Außenbauteile von Wohn- und Unterrichtsräumen ist mit mindestens 40 dB im LPB IV und mit mindestens 45 dB im LPB V vorzusehen; für Büroräume darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ um 5 dB gesenkt werden.



Soweit die Lärmschutzwand errichtet wird gilt zusätzlich:

Im Feld mit der Bezeichnung LPB IV sind zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle der Bahnstrecke zugewandten Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109- 1 auszubilden. Das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ für die Summe aller Außenbauteile von Wohn- und Unterrichtsräumen ist mit mindestens 35 dB vorzusehen; für Büroräume darf das gesamte Bau- Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ um 5 dB gesenkt werden.

4.3 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).

4.4 Für alle schutzbedürftigen Räume wird empfohlen, schalldämmende Lüftungselemente vorzusehen.

4.5 Ebenerdige Außenwohnbereiche an den Nord- und Westseiten der Bebauung werden ausgeschlossen. Nach Süden ausgerichtete ebenerdige Außenwohnbereiche sowie Balkone sind mit schalldämmenden Bauteilen gegen Verkehrslärm zu schützen. Soweit die Lärmschutzwand nicht errichtet wird, gelten vorstehende Regelungen für alle Gebäudeseiten.

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

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

5. Befestigte Flächen

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

III. Hinweise

6. Kommunale Satzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung "Innenstadt" vom 20.06.1989 und der Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Bad Bramstedt vom 13.12.2016.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Bramstedt vom 10.04.2018.

7. Archäologischer Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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 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.

8. Bodenschutz

Das Plangebiet betrifft einen Standort, der von 1883 bis 1996 Teil des Bahnhofsgeländes war. Hierbei handelt es sich um eine altlastenrelevante Nutzung. Sollten im Zuge von Tiefbauarbeiten verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg gemäß §2 Absatz 1 Landesbodenschutzgesetz umgehend darüber zu informieren und es sind ggfls. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist zu gewährleisten, dass im Bereich geplanter unversiegelter Flächen und Gartenflächen die Prüfwerte gem. BBodSchV für den Pfad Boden-Mensch eingehalten werden. Dieses kann entweder durch die Entnahme und Untersuchung von Oberbodenmischproben gem. Anhang 1 und 2 der BBodSchV oder durch Andecken einer 0,4 m mächtigen Schicht Oberbodens, der die Vorsorgewerte nach BBodSchV einhält, gewährleistet werden.

9. Gewässerschutz

Bei der Installation von Anlagen zur Nutzung von Erdwärme muss rechtzeitig vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg beantragt werden.

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ebenfalls rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

10. Angrenzende Bahntrasse

Der Geltungsbereich grenzet unmittelbar an eine 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.

Die Anliegergrundstücke an dem Bahngelände sind durch ordnungsgemäße wirksame Einfriedigungen gegenüber dem Bahngrundstück abzugrenzen, um das unbefugte Betreten und Befahren der AKN-Flächen zu verhindern. Diese Einfriedigungen dürfen keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen erhalten.

Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden. Auf Grünflächen sind bestimmte Pflanzabstände für Sträucher und Bäume einzuhalten um die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs zu gewährleisten.

11. Bestehende Versorgungsleitungen

Bei Arbeiten auf dem Grundstück ist das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu berücksichtigen.