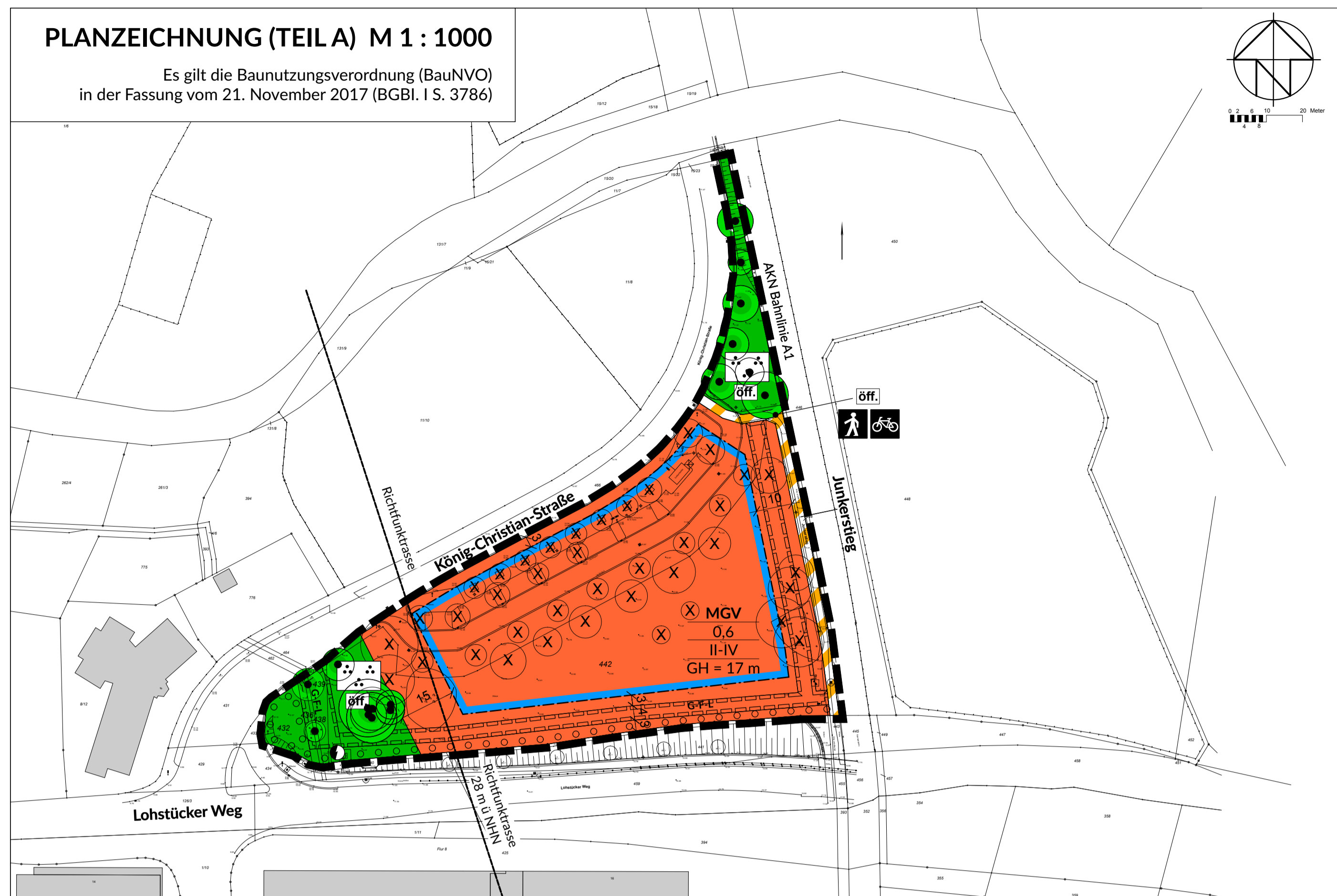


# SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DIE 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 20 "LOHSTÜCKER WEG"

Für das Gebiet: "Nördlich des Lohstücker Wegs, südlich der König-Christian-Straße und westlich der AKN Bahnlinie A1"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)



## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

### ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

<b>MGV</b>	Sonstiges Sondergebiet Medizinische und gesundheitliche Versorgungseinrichtungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
<b>II - IV</b>	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
<b>GH = 17</b>	maximal zulässige Gebäudehöhe	§ 16 BauNVO
<b>0,6</b>	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 BauNVO
<b>Baugrenzen</b>	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>Verkehrsflächen</b>	öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg</b>	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	
<b>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</b>	Elektrizität, Transformationsstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
<b>Grünflächen</b>	öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>Zweckbestimmung: Parkanlage</b>	Zweckbestimmung: Parkanlage	
<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen</b>	zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe und Leitungsstrassen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB
<b>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
<b>Bäume, zum Erhalt</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</b>		§ 16 Abs. 5 BauNVO
<b>Maß der Nutzung</b>		

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

----- Richtfunktrasse der Deutsche Bundespost mit Angabe der zulässige Bauhöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

-----	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. 442	Flurstücksbezeichnung
■	Bestandsgebäude
⊗	Bäume, entfallend

Alle Maße sind in Meter angegeben

## TEXT TEIL B

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

1.1 Das sonstige Sondergebiet MGv 'Medizinische und gesundheitliche Versorgungseinrichtungen' dient zur Errichtung baulicher Anlagen für die Ansiedlung medizinischer und gesundheitlicher Versorgungszentren/-einrichtungen und sonstigen Einrichtungen für Gesundheitsdienstleistungen zur medizinischen und gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung.  
Zulässig sind:  
- Medizinische Versorgungszentren/Gesundheitszentren einschließlich deren für den Betrieb erforderlichen Nutzungen  
- Gebäude und Räume für freie, heilkundliche Berufe und Einrichtungen (z.B. Arztpraxen, Therapiepraxen, Logopädie)  
- ergänzende gesundheitsfachberufliche Einrichtungen (z.B. Pflegedienste, ambulante-pflegerische Behandlungen, Gesundheits- und Sanitätsfachhandel)  
- Medizinische und pharmazeutische Forschungs- und Lehrinrichtungen  
- Einrichtungen für medizinische und studentische Fort- und Weiterbildung (Seminarräume, Vortragssäle)  
- Ausnahmsweise Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 200 m<sup>2</sup> mit gesundheitsbezogenem/medizinischem Sortiment  
- Bürogebäude und -räume mit gesundheitsbezogenen/medizinischen Dienstleistungen  
- Sonstige Einrichtungen für gesundheitliche und medizinische Zwecke  
- Rehabilitationseinrichtungen, Einrichtungen der Palliativmedizin, Geriatrie  
- Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, wenn sie das Sondergebiet gebietstypisch ergänzen, und sich städtebaulich und funktional einfügen  
- Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs  
- Ausnahmsweise Bäckerei, Cafeteria, Bankautomat

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

- 2.1 Im sonstigen Sondergebiet MGv darf die zulässige Grundfläche für die Errichtung von Zuwegungen, Zufahrten, Kellergeschossen, Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen gem.§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.
- 2.2 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes dürfen Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 17m errichtet werden.
- 2.3 Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m der höchste Punkt der nördlich gelegenen Straßenverkehrsfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.4 Zur Installation von Solaranlagen und untergeordneten Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,5 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

### 3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Südlich der überbaubaren Fläche ist die Errichtung baulicher Anlagen, auch solcher, die gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein genehmigungsfrei sind, unzulässig. Eine Ausnahme bildet die Anlage offene Stellplätze.

### 4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes 'MGV' dürfen innerhalb der überbaubaren Fläche Gebäude mit Gebäudehöhen über 50 m errichtet werden.

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

5.1 Ver- und Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig.

### 6.0 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Zuwegungen sind nach Möglichkeit mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist unzulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

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

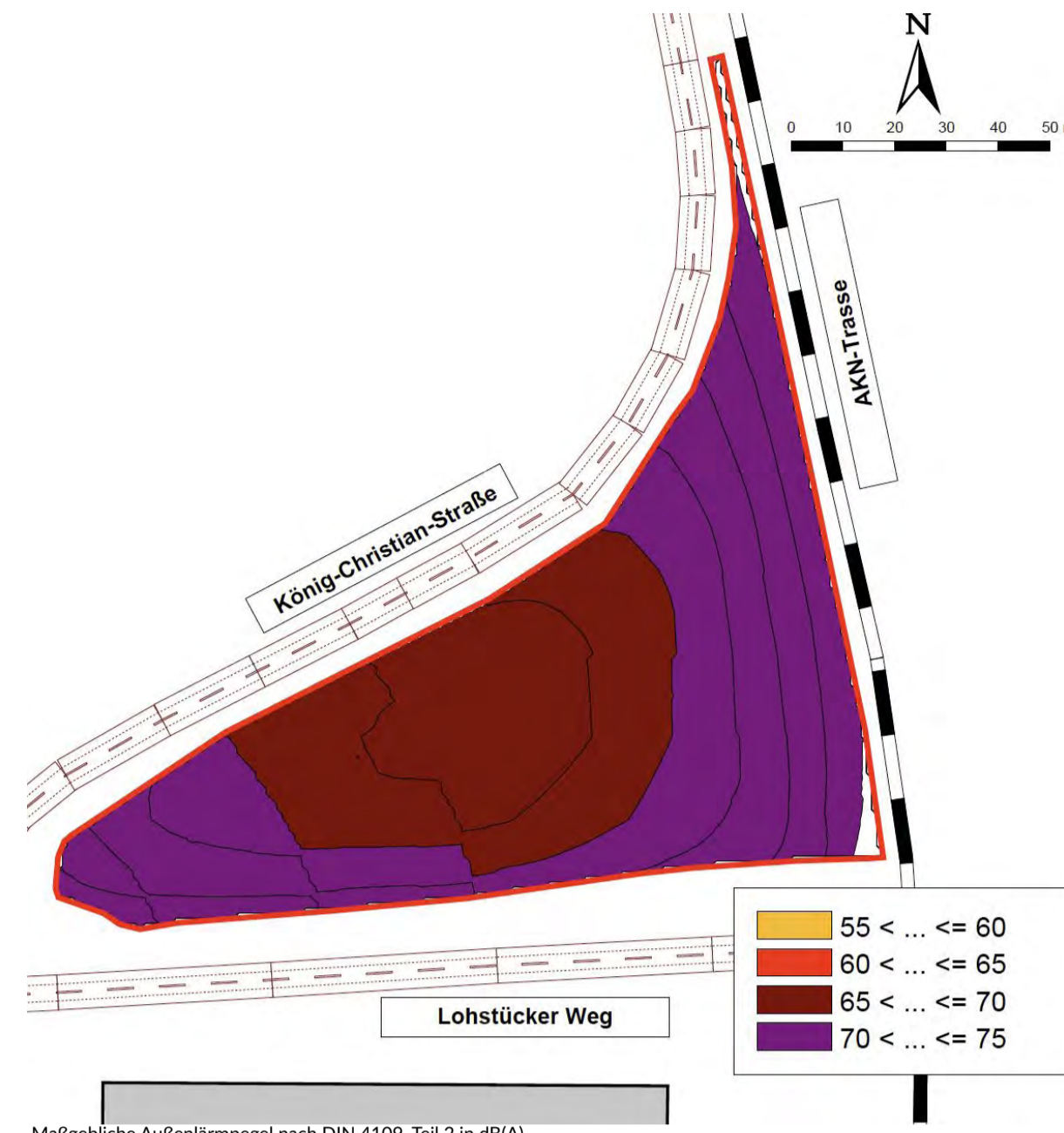
7.1 Der nicht durch bauliche Anlagen, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche versiegelte Teil der Grundstücksflächen ist gärtnerisch anzulegen oder der Sukzession zu überlassen. Die Anlage von Schotter-, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.

7.2 Die innerhalb von öffentlichen Grünflächen geführten Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzurichten.

### 8.0 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01, z. B. Wohn- und Büroräume, Praxisräume und ähnlichen Arbeitsräumen im Plangebiet vor Verkehrslärm und Gewerbelärm werden bei Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen die in den nachfolgenden Abbildung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Das bewertete Bau-Schalldämmmaß  $R_{w, \text{ges}}$  errechnet sich aus dem maßgeblichen Außenpegel nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01.



Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist der schalltechnische Nachweis nach DIN 4109 für die Außenbauteile zu führen. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion müssen den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 genügen.

Von den vorgenannten Forderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

### 9.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

9.1 Der Geltungsbereich ist durch das Anpflanzen von 35 standortgerechten, heimischen Laubbäumen (siehe Anlage 1 der Baumschutzsatzung) zu begrünen. Als Standorte sind die „umgrenzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ am Südrand, die Randbereiche des östlichen Fuß- und Radweges sowie der König-Christian-Straße, die beiden öffentlichen Grünflächen sowie das gärtnerisch zu gestaltende Umfeld der medizinischen und gesundheitlichen Versorgungseinrichtungen vorzusehen.  
Im Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m<sup>2</sup> freizuhalten. Im Bereich von Parkplätzen, Grundstückszufahrten und Stichwegen ist die Baumscheibe gegen Überfahrten zu sichern bzw. zu schützen.

### 10.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

10.1 Fassadengestaltung  
Gebäude sind als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen, Klinker oder Klinkerriegeln zu gestalten.  
Alternativ ist die Verkleidung mit Fassadenplatten oder Putzfassaden mit Farben in Anlehnung an RAL 7004, 7005, 7016, 7022, 7035, 7043, 7047 (Grautöne), 8002, 8003, 8004, 8007, 8015, 8017, 8019 (Brauntöne), 9001, 9002, 9010, 9012, 9016, 9018 (Weißtöne) und 9011 sowie 9017 (Schwarzttöne) zulässig.

Stark leuchtende Farben (in Anlehnung an RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4003, 4006, 4008, 4010, 5002, 5012, 5015, 6018, 6037 und 6038) sowie glänzende und/oder stark reflektierende Materialien wie beispielsweise Spiegelglas sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Sonnenschutzverglasungen mit einem G-Wert zwischen 1 und 0,3.

10.2 Einfriedungen  
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zu gestalten. Als Zäune sind nur eingegrünte Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune in Verbindung mit Hecken zulässig.

10.3 Ordnungswidrigkeiten  
Ein Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften gem. § 82 Abs. 1 LBO kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

### Hinweise

#### Artenschutz

##### Brutvögel

Zur Vermeidung des Tötungsverbot sind Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche vorbereitende Bau- und Fällarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.  
Die artenspezifischen Ausschlusszeiten umfassen für Gehölzbrüter einschließlich Bodenbrüter mit Bindung an Gehölze die Zeitspanne vom 01. März bis 30. September. Falls Bauvorbereitungen aus gewichtigen Gründen während der Brutzeiten erfolgen sollen, sind die Flächen bzw. Gehölze vor Beginn der Tätigkeiten auf einen Besatz mit Vogelbruten zu kontrollieren. Finden sich Brutten, so muss die Baufeldvorbereitung bzw. die Rodung bis zur Beendigung der Brut verschoben werden.

##### Fledermäuse

Zur Vermeidung des Tötungsverbot sind Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass die zu beseitigenden Gehölze nicht mit Fledermäusen besetzt sind. Für alle Gehölze mit Stammdurchmesser ab 10 cm sind erforderliche Baumfällungen zwischen dem 01.12. und 28.02. vorzunehmen.  
Falls aus gewichtigen Gründen eine Fällung während der Aktivitätsphase der Fledermäuse (d. h. in der Verbotzeit vom 01.03. bis 30.11.) erfolgen soll, sind potenzielle Spalten- und Höhlenquartiere der Gehölze vor Beginn der Tätigkeiten auf einen Besatz zu kontrollieren. Wenn kein Besatz vorhanden ist, können die Bäume gefällt werden. Wenn ein Besatz festgestellt wird, ist mit der Fällung zu warten bis der Baum nicht mehr genutzt wird. Gegebenenfalls können vorgezogene geeignete Maßnahmen durchgeführt werden, mit denen besatzbedingte Verschiebungen der Bauzeiten vermieden werden können.

##### Maßnahmen zum Schutz der Vegetationsbestände

Zu erhaltende Gehölze sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Beschädigungen des Wurzelwerks sind zu vermeiden.

## VERFAHENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom ... bis ... 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/vorgebracht werden können, am ... in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bad-bramstedt.de ins Internet eingestellt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt.
- 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 ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am ... den Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, "Lohstücker Weg" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... 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/vorgebracht werden können, am ... in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bad-bramstedt.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 13 a Abs. 2 Ziffer 1 und 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Bad Bramstedt, den ... Siegel \_\_\_\_\_ (Bürgermeisterin)

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

..., den ... (Öffentl. best. Verm.-Ing.)

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Lohstücker Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

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

Bad Bramstedt, den ... Siegel \_\_\_\_\_ (Bürgermeisterin)

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

Bad Bramstedt, den ... Siegel \_\_\_\_\_ (Bürgermeisterin)

Der Beschluss der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Lohstücker Weg" 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 ... Siegel \_\_\_\_\_ (Bürgermeisterin)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Lohstücker Weg", für das Gebiet: "Nördlich Lohstücker Weg, südlich der König-Christian-Straße und westlich der AKN Bahnlinie A1" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtspland 1 : 25.000

## SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20, 9. ÄNDERUNG "LOHSTÜCKER WEG"

Für das Gebiet: "Nördlich Lohstücker Weg, südlich der König-Christian-Straße und westlich der Bahnlinie A1"