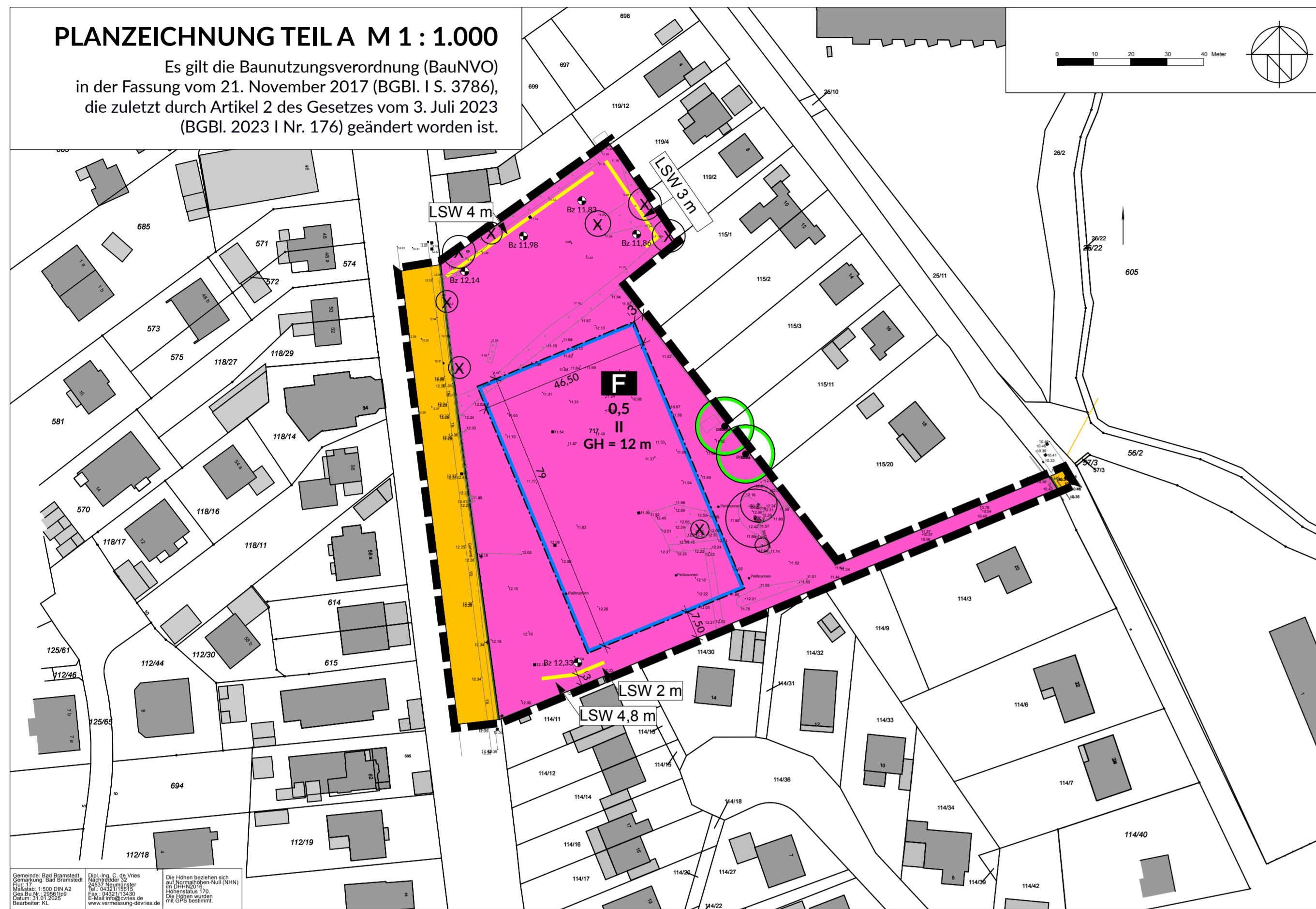


SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 60 "FEUERWACHE"

Für das Gebiet: "Nördlich der Parkstraße, östlich der Hamburger Straße, westlich des Ochsenweg"



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEILA

0,5	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
GH = 12 m	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
z.B. Bz 11,89	Gebäudehöhe, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
	Höhenbezugspunkt (s. textl. Fests. 1.3)	§ 18 Abs. 1 BauNVO
F	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Fläche für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Zweckbestimmung: Feuerwehr	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
LSW 4,8 m	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Lärmschutzwand mit Höhenangabe	
•	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB
	Bäume, zu erhalten	
○	Sonstige Planzeichen	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
3	Bemaßung in Metern	
717	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Flurstücksbezeichnung	
	Bestandsgebäude	
	Bäume, entfallend	

TEXT TEIL B

Textliche Festsetzungen und Hinweise

1.0 Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1	In der Fläche für den Gemeinbedarf darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO).
1.2	Die zulässige Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen wird ab dem unteren Bezugspunkt gemessen, dieser wird mit 0,0 m auf +12,45 m NHN festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe / der baulichen Anlage ist der höchste Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
1.3	Der untere Bezugspunkt für die zulässigen baulichen Maßnahmen zum Schallschutz im Sinne der textlichen Festsetzung 6.1 entspricht den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
1.4	Zur Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe des Gebäudes/der baulichen Anlagen um maximal 0,5 m überschritten werden. Abweichungen für untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Aufzüge/Antennen/Masten/Lichtöffnungen) sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
2.0 Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.1	Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf dürfen Gebäude entstehen, die länger als 50 m sind.
3.0 Flächen für den Gemeinbedarf	(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
3.1	Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sind Feuerwachen und sonstige Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb und der Unterhaltung dieser dienen.

- #### 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 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.
 - Stellplätze, Zuwegungen und Platzflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,75 auszubilden. Eine Vollversiegelung durch Beton- oder Folienunterbau ist unzulässig. Die unterirdische Errichtung von Anlagen zur Retention und Versickerung ist zulässig. Ausnahmen sind im Rahmen von betriebsbedingten Anforderungen zulässig.
 - Für das innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ein spezifisches Retentionskonzept mit Verdunstungs- und Versickerungskomponenten auszuarbeiten. Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zur Versickerung zu bringen.
 - Die Dachflächen von Hauptanlagen sind mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen.
- #### 5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Auf der Gemeinbedarfsfläche ist je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbau zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (Hochstamm Stammumfang mind. 18 cm, Arten gem. Anhang zur Begründung). Der durchwurzelbare Boden hat je Baum mindestens 12 m² zu betragen.
 - Auf der Gemeinbedarfsfläche sind die festgesetzten Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Im Wurzelbereich (Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m Umring) der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind Neuversiegelungen, Abgrabungen und Geländeaufhöhungen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Herstellung einer rückwärtigen Umfahrung und von Aufenthaltsflächen unter baupflegerischer Begleitung und unter Einsatz von Wurzelschutzmaßnahmen, wie z. B. Handschachtung, Wurzelvorhang, sowie im Bereich der Fahrbahn von Wurzelbrücken.
- #### 6.0 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG
- (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Hinweis: die benannten DIN-Vorschriften sind in der Stadtverwaltung während der Dienststunden einsehbar.**
- In der Fläche für Gemeinbedarf sind entsprechend den in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzten Bereichen mit Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen folgende Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden zu errichten:
 - auf dem Flurstück 717 in Orientierung zu dem nördlich angrenzenden Flurstück 119/11 mit einer Höhe von 4 m und einer Länge von 49 m; diese ist so auszubilden, dass die Lärmschutzwand ab einer Höhe von 2,5 m um 45 Grad abgeknickt eine Orientierung zum Emissionsort aufweist
 - auf dem Flurstück 717 in Orientierung zu den östlich angrenzenden Flurstücken 119/4, 119/2 und 115/1 mit 3 m Höhe und einer Länge von 30 m
 - auf dem Flurstück 717 in Orientierung zu dem südlich angrenzenden Flurstück 114/11 mit einer Höhe von 2 - 4,8 m von Ost nach West ansteigend auf einer Länge von 18 m; der im Westen gelegene, 4,8 m hohe Teil der Lärmschutzwand muss eine Länge von 9 m aufweisen
 Alle Lärmschutzwände sind quelseitig hochabsorbierend auszuführen. Die für die Lärmschutzwände angegebenen Höhen beziehen sich auf die in der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 festgesetzten unteren Höhenbezugspunkte.
 - Von der vorgenannten Festsetzung 6.1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
 - Ausnahmsweise können die Lärmschutzwände in Abhängigkeit von der konkreten Ausführungsplanung auch mit einer größeren Höhe oder anderen Konstruktionsweise als in Festsetzung 6.1 benannt ausgeführt werden.

- #### Hinweise
- #### Artenschutz
- Die Baufeldräumung und eine hierfür erforderliche Beseitigung von Gehölzen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der Gehölzbrüter außerhalb des Brutzeitraumes vom 01.03. bis 30.09. erlaubt, also im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. zulässig. Anderenfalls sind eine Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten ausgeschlossen werden kann.
- Die Baufeldräumung und die hierfür erforderliche Beseitigung der Gebäude ist aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der Gebäudebrüter außerhalb des Brutzeitraumes vom 15.03. bis 31.08. erlaubt, also im Zeitraum vom 01.09. bis zum 14.03. zulässig. Anderenfalls ist ein Abriss des Gebäudes nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten ausgeschlossen werden kann.
- Die Fällung von Laubbäumen ab 10 cm Stammdurchmesser sowie der Abriss der Gebäude mit Tagesversteckung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der Fledermäuse nur außerhalb der Aktivitätsphase vom 01.03. bis 30.11. erlaubt, also im Zeitraum 01.12. bis 28.02. zulässig. Falls aus gewichtigen Gründen eine Fällung oder ein Gebäudeabriss während der Aktivitätsphase der Fledermäuse (d. h. in der Verbotszeit vom 01.03. bis 30.11.) erfolgen soll, sind potenzielle Spalten- und Höhlenquartiere der Gehölze und Gebäude vor Beginn der Tätigkeiten auf einen Besatz zu kontrollieren. Wenn kein Besatz vorhanden ist, können die Bäume gefällt bzw. die Gebäude abgerissen werden. Wenn ein Besatz festgestellt wird, ist damit zu warten bis keine Nutzung mehr gegeben ist. Gegebenenfalls können vorgezogen geeignete Maßnahmen durchgeführt werden, mit denen besatzbedingte Verschiebungen der Bauzeiten vermieden werden können.
- Aufgrund der potentiell im Gebiet vorkommenden Fledermausarten sind im Geltungsbereich insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z. B. LED) mit warmweißem Licht zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten abstrahlend auszurichten.
- #### Bodenschutz
- 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.
- #### Gehölzschutz
- Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m Umring) der beiden zu erhaltenden Großbäume an der Ostgrenze des Geltungsbereichs sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, R SBB). Die Wurzelbereiche sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Beschädigungen des Wurzelwerks sind zu vermeiden.
- #### Schallschutz
- In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden für das Vorhaben zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzwänden Schallschutzmaßnahmen auf Ebene der Objektplanung zugrunde gelegt. Diese sind im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten, können bei einer veränderten Vorhabenplanung auf Basis von entsprechenden Nachweisen jedoch modifiziert/geändert ausfallen:
- Nutzungseinschränkung von Freiflächen nachts**
In der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr keine Nutzung der Stellplätze und der Umfahrt entlang der Ostseite und der Südseite des Gebäudes.
- Haustechnik**
- Der Bereich auf dem Dach innerhalb welchem die Außengeräte der Wärmepumpe und RLT-Anlage für die Küche angeordnet sind, wird mit einer schalldichten Attika (Mindesthöhe GOK: H= 10,8 m) umgeben.
- Für die haustechnischen Geräuschquellen auf dem Dach wird von den in der schalltechnischen Untersuchung genannten Schalleistungspegeln (vgl. Gutachten Kap 5.4.2, S. 32) ausgegangen.
- Von den Prognoseansätzen für die haustechnischen Anlagen (Wärmepumpen, RLT-Anlagen, mit Nachtbetrieb) kann abgewichen werden, solange gewährleistet ist, dass die aus dem jeweiligen Anlagebetrieb resultierenden Anteile der Geräuschpegel bei den schutzbedürftigen Nutzungen nach wie vor eingehalten werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 60 "Feuerwehr", für das Gebiet: "Nördlich der Parkstraße, östlich der Hamburger Straße, westlich des Ochsenweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtsplan 1 : 10.000 ©GeoBasis-DE/ILVerGeo SH/CC BY 4.0

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 60 "FEUERWACHE"

Für das Gebiet:
"Nördlich der Parkstraße, östlich der Hamburger Straße,
westlich des Ochsenweg"

Entwurf 02.06.2026 (Ausschluss für Planungs- und Umweltalegenheiten)

040 - 44 14 19
Graumannweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten

Stand: 18.05.2026 | Bearbeiter: Stellmacher/Bentfack | Projekt Nr.: 1508