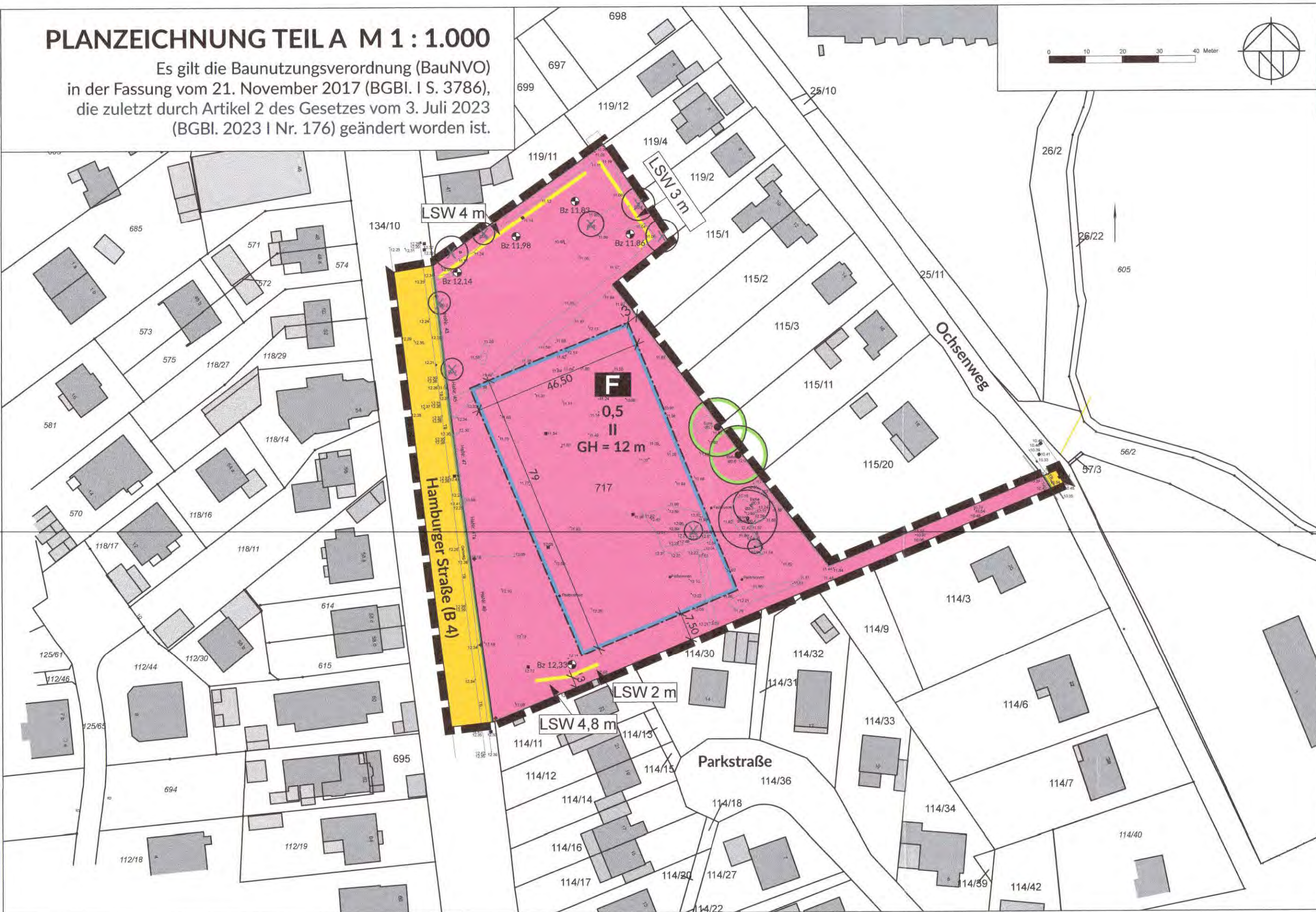


# SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 60 "FEUERWACHE"

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



## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

### ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

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

## TEXT TEIL B

### Textliche Festsetzungen und Hinweise

- 1.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 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).
  - 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).
  - 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).
  - Zur Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe des Gebäudes/der baulichen Anlage 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)
- 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)
- 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 Laubbaum 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 baumpflegerischer 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 119/11 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 abgelenkt eine Orientierung zum Emissionsort aufweist
  - auf dem Flurstück 117 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 117 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 aufweisenAlle Lärmschutzwände sind quellsseitig 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

#### Bauzeitenregelung Gehölzbrüter

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.

#### Bauzeitenregelung Gebäudebrüter

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.

#### Bauzeitenregelung Fledermäuse

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.

Für Gehölze mit Winterquartierpotential (Stammdurchmesser ab 50 cm) sind erforderliche Baumfällungen im Regelfall ebenfalls nur im Zeitraum zwischen dem 01.12. und 28.02. erlaubt. Darüber hinaus sind vor der Fällung vorhandene Höhlen endoskopisch auf Fledermausbesatz 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.

Wenn die Fällung in dem erlaubten Zeitraum nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Fledermäuse in den zu fällenden Gehölzen bzw. abzureißenden Gebäuden vorhanden sind.

#### Außenbeleuchtung

Aufgrund der potentiell im Geltungsbereich vorkommenden Fledermausarten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zu verwenden. Merkmale einer entsprechenden Beleuchtung sind:

- Beschränkung der Beleuchtung räumlich und zeitlich auf das notwendige Maß,
- Verwendung von LED-Leuchten (da ohne große Wärmeentwicklung),
- Beleuchtungsstärke so niedrig wie möglich,
- Lichtquellen in möglichst niedriger Höhe anbringen,
- nach oben und zur Seite abgeschirmte Leuchten verwenden sowie Vermeidung von Streulicht durch flache Schutzgläser,
- Leuchtmittel mit warmweißem Licht verwenden (korrelierte Farbtemperatur 2.700 K und kleiner, mit geringem Blaulichtanteil).

#### 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 Bodenfeuchteverhältnisse 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 Schalleistungsepegeln (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.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 10.09.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 16.03.2020 durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.03.2020 bis 23.04.2020 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 23.03.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 03.06.2026 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60 "Feuerwache" mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 19.06.2026 bis 20.07.2026 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich während der Öffnungszeiten im Bauamt der Stadtverwaltung Bad Bramstedt öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.06.2026 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](http://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 11.06.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 1. - 6. wird hiermit bestätigt.  
Bad Bramstedt, den 23.09.2026  
(Bürgermeister)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Neumünster, den 14. Sept. 2026  
(Bürgermeister)
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.09.2026 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 60 "Feuerwehr", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01.09.2026 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 8. und 9. wird hiermit bestätigt.  
Bad Bramstedt, den 23.09.2026  
(Bürgermeister)

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

Bad Bramstedt, den 23.09.2026



(Bürgermeister)

- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 60 "Feuerwache" durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetseite der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.09.2026 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 01.10.2026 in Kraft getreten.

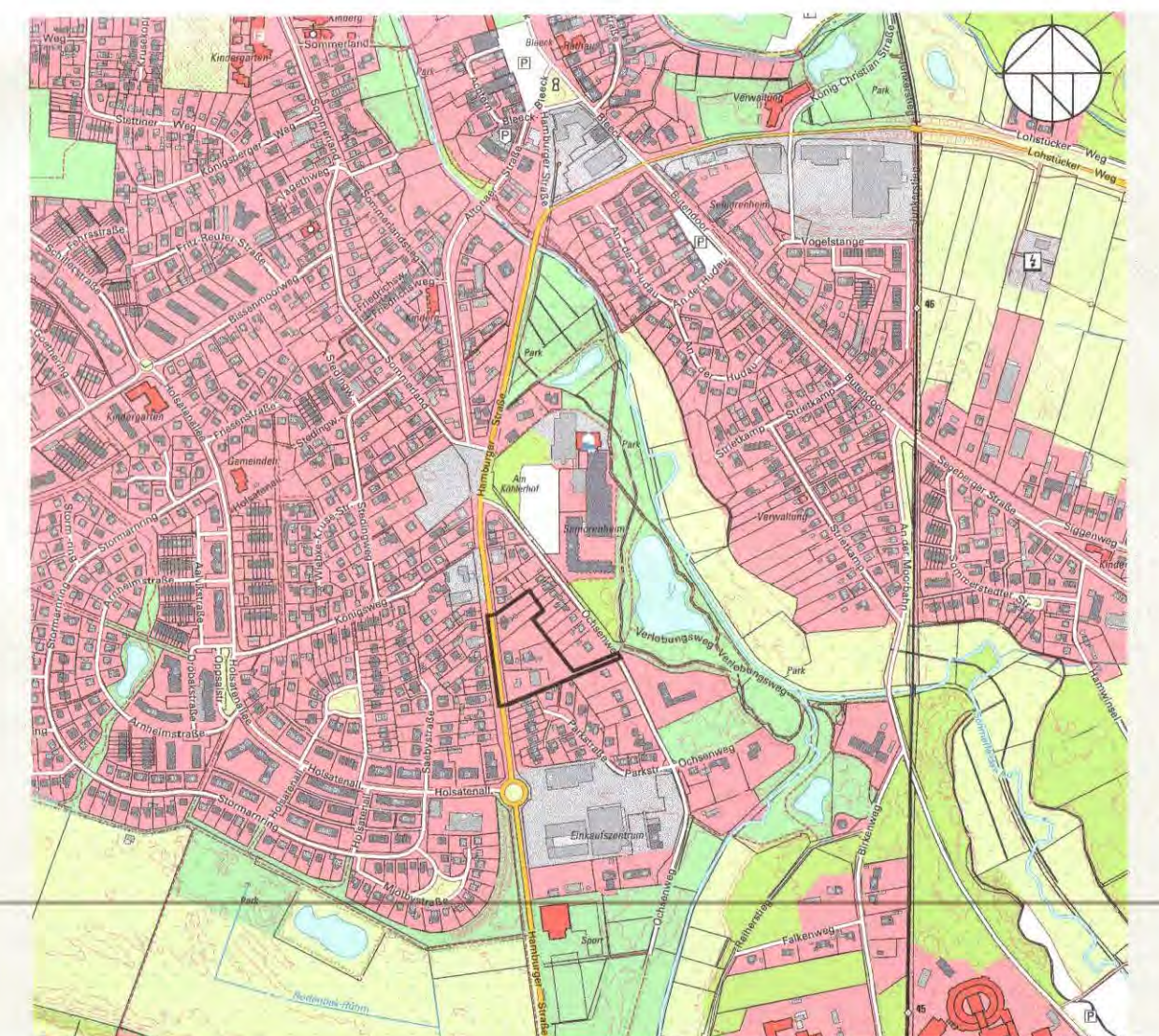
Bad Bramstedt, den 23.09.2026



(Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 01.09.2026 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/LVermGeo 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"

Endgültige Planfassung  
01.09.2026  
(Stadtverordnetenversammlung)

040 - 44 14 19  
Grammaringweg 69  
22087 Hamburg  
[www.archi-stadt.de](http://www.archi-stadt.de)

ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG  
entwickeln und gestalten