SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 (4. ÄNDERUNG)

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Dipl.-Ing.
A. Anders-Seidenstecher
Öffentl. best. Verm.-Ing.
24103 Kiel
Kiel, den 22.10.99

Die Grenzen wurden den Katasterunterlagen entnommen, in einem örtlichen System koordiniert und örtlich nicht überprüft.
Die Bäume und die Gebäude wurden teilweise grafisch der Katasterkarte entnommen.
Die Höhenangaben beziehen sich auf Normal Null.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. 0,25 — Grundflächenzahl § 16 BauNVO
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
GR — Grundfläche in qm § 16 BauNVO
FH — Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen und Baulinien § 9 (1) 2 BauGB

o — Offene Bauweise § 22 BauNVO
a — Abweichende Bauweise § 22 BauNVO
Nur Hausgruppen zulässig § 22 BauNVO
Baugrenze § 23 BauNVO
Baulinie § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
P — Öffentliche Parkplätze

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

Elektrizität, Transformatorstation
Wertstoffcontainer

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Kinderspielplatz
Parkanlage

Private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

Pfrv

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a, bBauGB

Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB

ST — Stellplätze
GGa — Gemeinschaftsgaragen
M — Mülltonnenstandort

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

G — Gehrecht
F — Fahrrecht
L — Leitungsrecht

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetes § 9 (1) 24 BauGB

Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)

LPB III
LPB IV
LPB V
LPB VI

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes § 9 (7) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Gebäude
Vorhandene Flurstücksgrenzen
Vorgesehene Grundstücksgrenzen
z.B. 184/12 — Flurstücksbezeichnung
Verkehrsgrün
Trennung Baugrenze / Baulinie
z.B. WA 6 — Nummerierung der Wohngebiete
Sichtdreieck
Alle Maße sind in Meter angegeben

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

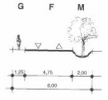
Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost mit Angabe der zulässigen Bauhöhe in m ü. NN

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 200

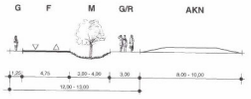
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

G/R = Geh- und Radweg
G = Gehweg
F = Fahrbahn
M = Mulde
AKN = AKN - Eisenbahntrasse

SCHNITT A - A



SCHNITT B - B



TEXT TEIL B

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) 4 + 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In der Planzeichnung sind die Firsthöhen der Gebäude festgesetzt.

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.

2.0 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

2.1 Für die Straßenrandbebauung entlang der B 206 (Butendoor) wird zur Erhaltung der räumlichen Geschlossenheit gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude können als einseitige Grenzbebauung errichtet werden.

2.2 Für das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 wird gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von mehr als 50m sind zulässig.

3.0 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete Nr. 1, 2 und 3 sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, auch die nach Landesrecht (LBO) genehmigungsfreien Nebenanlagen, außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 (1) BauNVO sind in den Abstandflächen nach Landesbaurecht (LBO) zulässig.

3.2 Auf den festgesetzten Stellplatzflächen sind auch überdachte Stellplätze (Carports) zulässig, Garagen sind unzulässig.

4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

4.1 In Hausgruppen ist eine Wohneinheit pro Reihenhaus zulässig.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB sowie Bindungen für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauGB

5.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind folgende Laubgehölze zulässig:
Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Winterlinde, Sommerlinde.
Pro Straßenzug ist jeweils nur eine Art zu verwenden. Die Bäume sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

5.2 Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 qm freizuhalten. Im Bereich von Park- und Stellplätzen, Straßen und Wegen ist die Baumscheibe gegen ein Überfahren zu sichern. Bei Baumpflanzungen im Bereich von begehbaren Flächen ist die Baumscheibe durch ein Baumrost von mindestens 2,00 m Durchmesser zu schützen.

5.3 Das Oberflächen- und Dachwasser der gebiete WA 5 bis WA 12 (Hausgruppen) ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

6.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG § 9 (1) 24 BauGB

6.1 Für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, sind passive Schallschutzmaßnahmen, gekennzeichnet durch die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 erforderlich. Den Lärmpegelbereichen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße zuzuordnen.

Lärmpegelbereich:
Erforderliches, resultierendesSchalldämm-Maß für:

	Aufenthaltsräume in Wohnungen,Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB
VI	50 dB	45 dB

Für die seitlichen Gebäudefronten gilt ein Lärmpegelbereich, der um jeweils eine Stufe niedriger anzusetzen ist, als der an den zugehörigen Straßenfronten.

Sofern aus Gründen der Grundrissgestaltung Teile von Schlafräumen an Gebäudefronten, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, unvermeidbar sind, sind entsprechend schallgedämpfte Lüftungsanlagen vorzusehen.

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109) zu führen.

7.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO

7.1 Im gesamten Geltungsbereich sind die Gebäude als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen von bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.

7.2 Im gesamten Geltungsbereich sind nur geneigte Dächer zugelassen. Sie sind mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis zu 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.

7.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen haben sich in Dacheindeckung und Außenwandgestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Überdachte Stellplätze (Carports) sind als Holzkonstruktion zu gestalten. Für Carports und Garagen sind Flachdächer zulässig.

7.4 In den Allgemeinen Wohngebieten können untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten, vollverglast ausgeführt werden und eine abweichende Dachneigung von bis zu 15° haben.

7.5 Das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf das für Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und Außensitzbereiche erforderliche Maß zu beschränken.
Befestigungen, wie Betonaufbau, Fugenvergusss, Asphaltierung oder Betonierung, sind unzulässig.
Die Stellplatzflächen vor den Hausgruppen sind mit versickerungsfähigem Pflaster zu befestigen.

7.6 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als lebende Hecken standortgerechter Laubgehölze zu gestalten. Als Zäune sind nur eingegrünte Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken zulässig.

7.7 Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung für das Innenstadtgebiet. Die weiteren Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung bleiben durch diesen Bebauungsplan im übrigen unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

1.Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 21.06.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung - Bramstedter Nachrichten - am 15.12.1999 erfolgt.

2.Auf Beschluß des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 21.06.1999 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2, Ziffer 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

3.Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 15.12.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4.Der Ausschuß für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 21.02.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5.Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.03.2000 bis zum 14.04.2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfristvon jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können, in der Segeberger Zeitung -Bramstedter Nachrichten - am 07.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

6.Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicherBelange am 28.06.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7.Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.06.2000 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 28.06.2000 gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1- 7 wird hiermit bescheinigt.

Bad Bramstedt, den 17.07.2000 Siegel

(Bürgermeister)

8.Der katastermäßige Bestand am 14.07.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den 18.07.2000 Siegel

Dipl.-Ing. A. Anders-Seidenstecher

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

Bad Bramstedt, den 19.07.2000 Siegel

(Bürgermeister)

10.Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunftzu erhalten ist, sind am 20.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschenvon Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hinge- wiesen worden.
Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 21.07.2000 in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den 24.07.2000

(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 28.06.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 (4. Änderung), für den Teilbereich: "Südlich des Lohstücker Weges und der Sondergebiete Verbrauchermärkte, nordöstlich der Strasse Butendoor, westlich der Trasse der AKN-Eisenbahn", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 (4. Änderung)

FÜR DAS GEBIET:
"SÜDLICH DES LOHSTÜCKER WEGES UND DER SONDERGEBIETE VERBRAUCHERMÄRKTE, NORDÖSTLICH DER STRASSE BUTENDOOR, WESTLICH DER TRASSE DER AKN-EISENBAHN"

SATZUNGSBESCHLUSS
28.06.2000

Austertigung

Architektur + Stadtplanung
Dipl.Ing. M. Baum
Weidenallee 26a, 20357 Hamburg

Bearbeitet :Baum/Vieth	Gezeichnet : Schrör / Brandes	Projekt Nr. : 738

fx 79 cm / by 107 cm