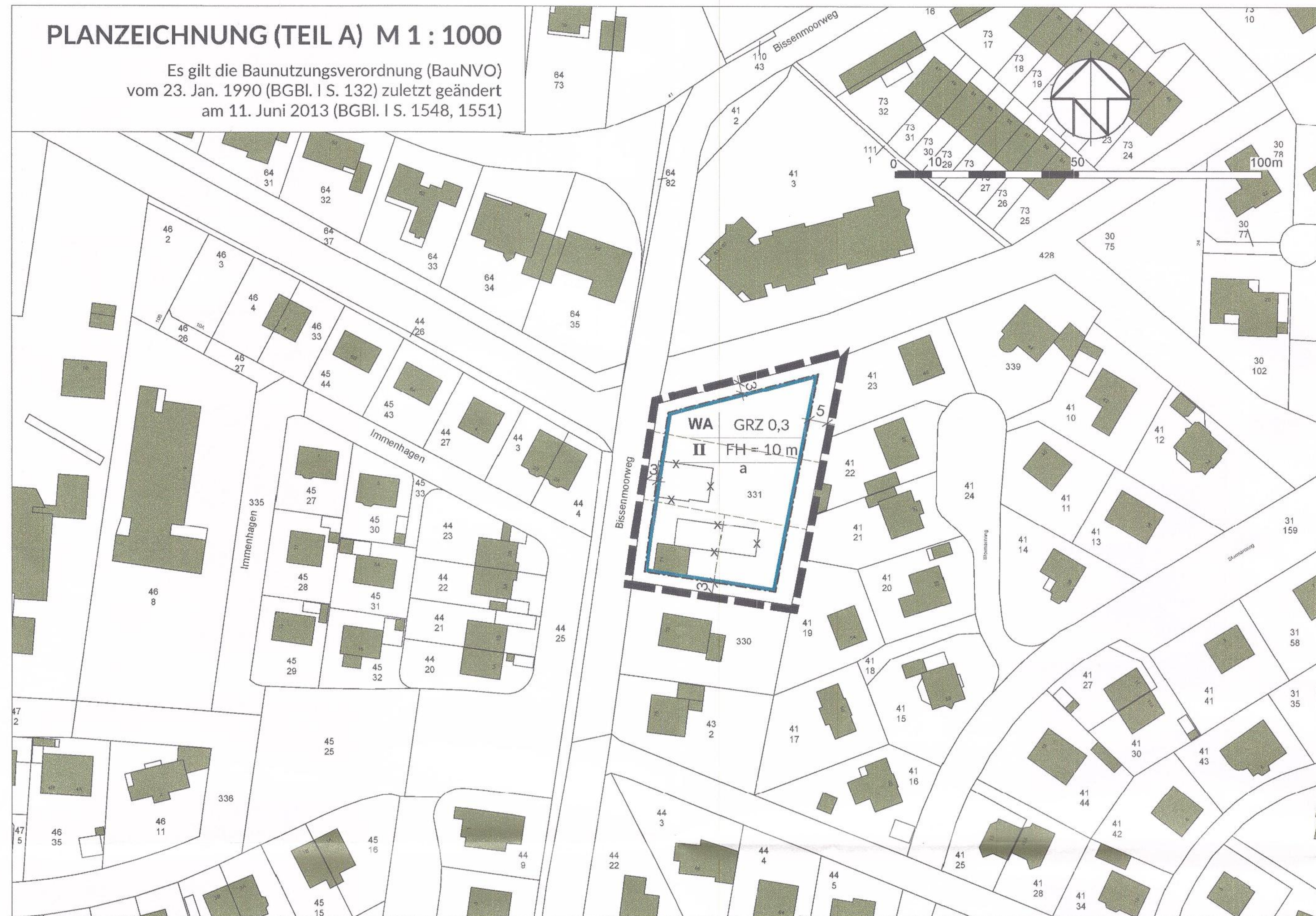


SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22, 9. ÄNDERUNG "HOFFELD"

Für den Bereich: Bissenmoorweg 69 -71, südlich des Grünzuges gegenüber der Einmündung Hoffeldweg

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,3	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
FH = 10 m	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
	Bauweise und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
--	---	------------------

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene Flurstücksgrenzen
331	Flurstücksbezeichnung
	entfallendes Gebäude
	Vorhandene Gebäude
	mögliche Flurstücksgrenzen

TEXT TEIL B

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) sowie Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 u. Abs. 9 BauNVO)

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

- 2.1 Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m der höchste Punkt der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.
- 2.2 Die maximale Traufhöhe von Wohngebäuden beträgt in dem allgemeinen Wohngebiet WA 6,50 m. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Wand und mit + 0,00 m höchste Punkt der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.
- 2.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind zwischen der Baugrenze und der angrenzenden Straßenverkehrsfläche unzulässig.
- 2.4 Zur Installation von Solaranlagen und untergeordneten Bauteilen darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,5 m überschritten werden. (§ 16 (6) BauNVO)

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 In dem allgemeinen Wohngebiet ist eine maximale Gebäudelänge von 15,50 m in offener Bauweise zulässig.

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

4.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Zuwegungen, Stellplätze und Grundstückszufahrten offenporig (z.B. als Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) auszubilden. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus (z.B. durch Beton) sind unzulässig.

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

- 5.1 Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind mit Sichtmauerwerk zu verbinden. Teilflächen bis 30 % sind aus anderem Material zugelassen. Garagen müssen sich in ihrer äußeren Gestaltung den Wohngebäuden anpassen.
- 5.2 Leuchtende und reflektierende Farb- und Materialgestaltungen der Außenfassaden sind unzulässig.
- 5.3 Die Dächer der Wohngebäude sind in roten, rotbraunen und schwarzbraunen sowie schwarzen Pfannen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis zu 50 % der Dachflächen auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt. Gründächer sind zulässig.
- 5.4 Doppelhäuser und Hausgruppen sind als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden. Die Farbe der Dacheindeckung bei Doppelhäusern und innerhalb einer Hausgruppe muss einheitlich sein.
- 5.5 Ordnungswidrigkeiten
Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 82 Abs. 3 LBO geahndet werden. (§ 82 Abs. 1 LBO)

Hinweise

Artenschutz

Entfernung von im Baufeld befindlichen Gebüsch und Bäumen gem. § 39 (5) Zif. 2 BNatSchG nur vom 1.10. bis 28. bzw. 29.2. eines Jahres.

Baufeldräumung der vegetationsbewachsenen Bodenmieten und Ruderalfluren nicht im Zeitraum vom 1.3. bis zum 31.7. eines Jahres zur Vermeidung von Tötungen von Vögeln in der Brut- und Aufzuchtzeit.

Bei vorgesehenem Abriss der Bestandsgebäude ist vorab eine faunistische Begutachtung der Gebäude auf ein konkretes Vorkommen von Fledermaus- und Vogelarten vorzunehmen.

Werden hierbei Fledermausquartiere oder Vogelniststätten festgestellt, ist im Rahmen dieser Begutachtung festzulegen, welche Art und welcher Umfang an Ersatzquartieren oder -lebensstätten vor Abriss der Gebäude zu schaffen sind. Bei fehlendem Nachweis von Winterquartieren der Fledermäuse ist der Abriss im Zeitraum 01.12. bis 28/29.02. durchzuführen.

Sollte aus Gründen des Bauablaufs ein Abriss außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, so ist vor Abrissbeginn durch eine Besatzkontrolle auszuschließen, dass Vogelbruten und/ oder Fledermäuse im und am Gebäude vorhanden sind und durch die Baumaßnahme gefährdet werden könnten. In diesem Rahmen werden gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeiten) bestimmt.

Brandschutz

Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend der Vorschriften der Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 21.11.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 05.01.2017 durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung erfolgt.
2. Auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 21.11.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.01.2017 bis 13.02.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.01.2017 in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Bad Bramstedt, 24.04.2017 Siegel Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 03.05.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den 05.05.2017 Siegel Öff. best. Verm.-Ingenieur

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.03.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bad Bramstedt, 25.04.2017 Siegel Bürgermeister

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.03.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 7. und 8. wird hiermit bestätigt.

Bad Bramstedt, 26.04.2017 Siegel Bürgermeister

10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bad Bramstedt, 27.04.2017 Siegel Bürgermeister

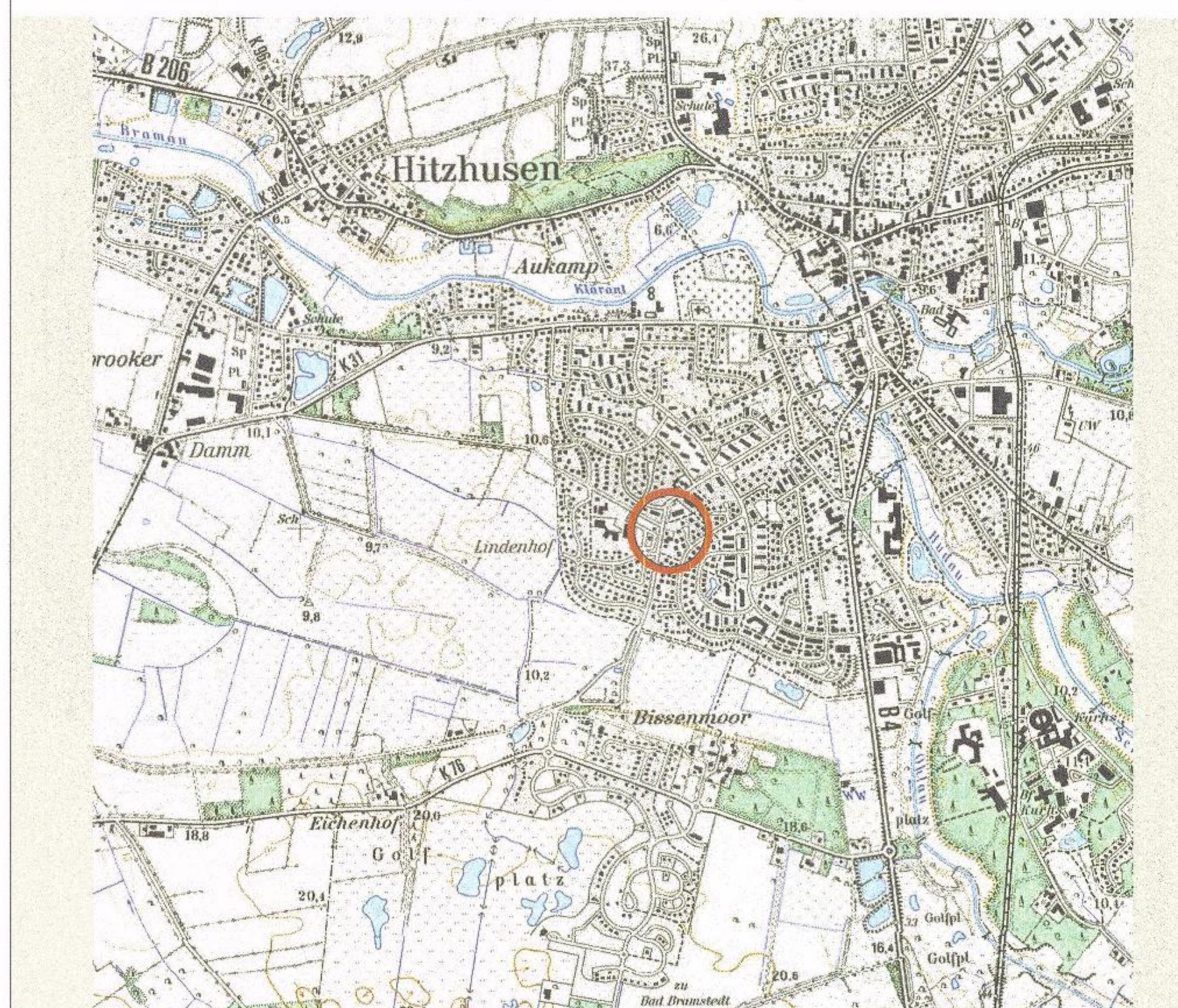
11. Der Beschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sind am 08.05.2017 ortsüblich bekanntgemacht 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 09.05.2017 in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, 11.05.2017 Siegel Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 28.03.2017 folgende Satzung über die 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 "Hoffeld", für den Bereich: "Bissenmoorweg 69-71, südlich des Grünzuges gegenüber der Einmündung Hoffeldweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1 : 25.000

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22, 9. ÄNDERUNG "HOFFELD"



Für den Bereich:
"Bissenmoorweg 69-71, südlich des Grünzuges gegenüber der Einmündung Hoffeldweg"

Endgültige Planfassung
28.03.2017
(Stadtverordnetenversammlung)

040 - 44 14 19
Graumannsweg 69
22087 Hamburg + STADTPLANUNG
www.archi-stadt.de Baum + Schornstede GbR