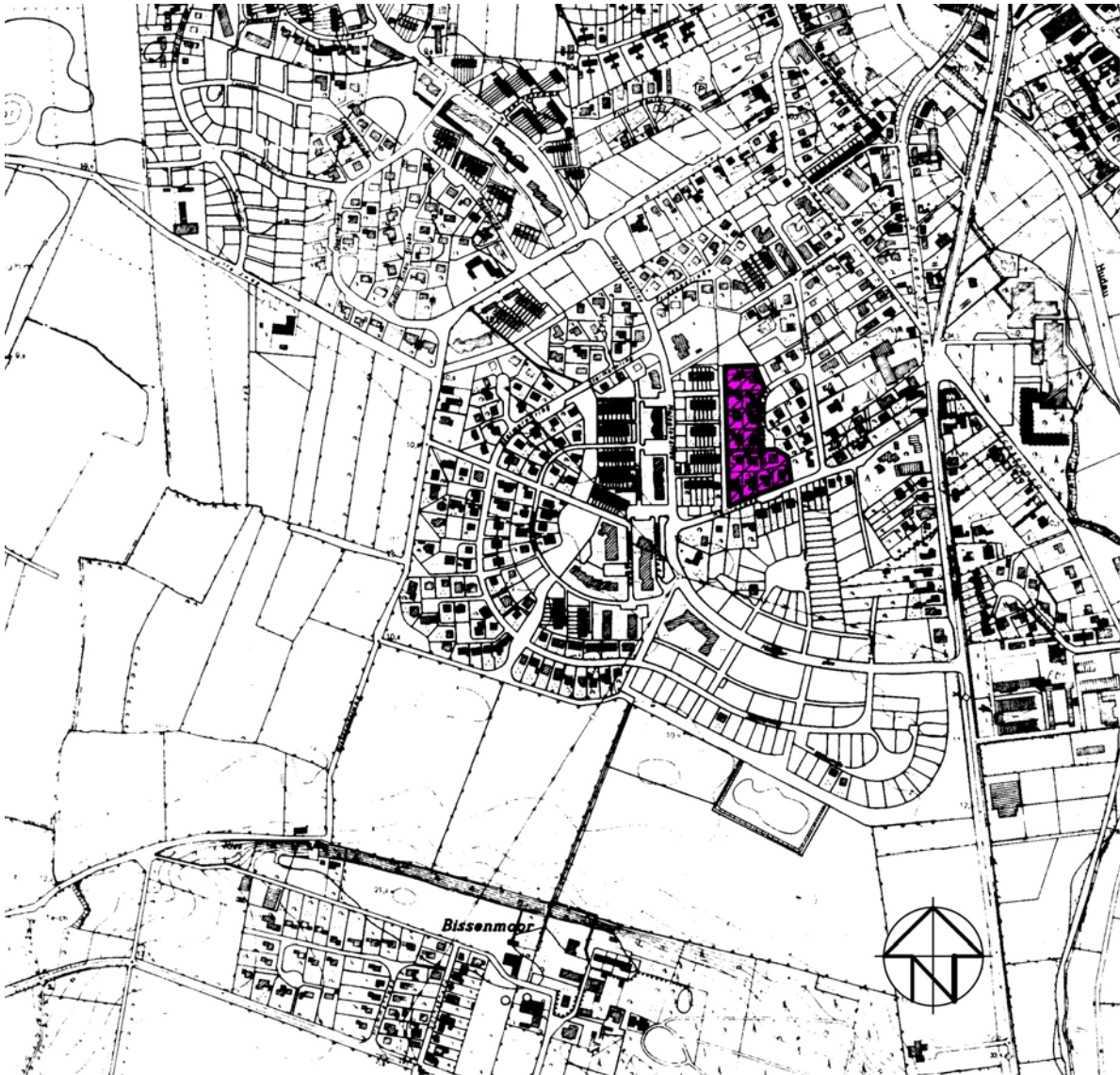


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 23 I, 14. Änderung "Bissenmoorweg, Königsweg, Stedingweg" der Stadt Bad Bramstedt

für das Gebiet:

nördlich des Königsweges und westlich der Wiebke-Kruse-Straße



**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	2
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	2
1.3. Plangeltungsbereich .....	2
<b>2. Anlass und Ziele .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Übergeordnete Planungsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Bestand und Lage des Gebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>5. Planinhalt .....</b>	<b>3</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	3
5.2. Maß der baulichen Nutzung .....	3
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	4
5.4. Gestaltung .....	4
<b>6. Grünordnung .....</b>	<b>4</b>
<b>7. Verkehrserschließung .....</b>	<b>4</b>
7.1. Überörtliche Anbindung .....	4
7.2. Stellplätze und Parkplätze .....	5
<b>8. Bodenordnung .....</b>	<b>5</b>
<b>9. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>5</b>
<b>10. Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>5</b>

## 1. Allgemeine Grundlagen

### 1.1. Rechtsgrundlagen

Für den Planungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23 I, 9. Änderung aus dem Jahr 1993.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Die Planzeichenverordnung '90 (PlanzV `90).

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient eine Katasterkarte des Vermessungsbüros Wilfried Patzelt, Norderstedt, im M 1:1.000 mit Stand vom Mai 2006.

### 1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Graumannsweg 69, 22087 Hamburg, beauftragt.

### 1.3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 1,05 ha. Der Geltungsbereich ist identisch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 I, 9. Änderung.

## 2. Anlass und Ziele

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes war der Antrag eines Grundstückseigentümers am Königsweg, die Aufstockung seines vorhandenen Flachdachwohnhauses mit einem Satteldach von 25 Grad Dachneigung.

Aufgrund der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für diesen Geltungsbereich (B-Plan Nr. 23 I, 9. Änderung), konnte die Stadt dem Antrag nicht zustimmen, da diese baugestalterische Festsetzung nicht befreiungsfähig ist. Da die Stadt grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Aufstockung auch mit niedrigerer Dachneigung hat, wurde das Bebauungsplanverfahren zur Änderung der Festsetzungen eingeleitet.

An den Grundzügen der Planung wird nichts geändert, da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist. Das ursprünglich als Flachdachsiedlung geplante Quartier stammt aus den 80er Jahren. Dies bedeutet, dass einige noch vorhandene Flachdächer sanierungsbedürftig sind und so die schon mit der 9. Änderung ermöglichte Aufstockung der Häuser, allerdings mit Dachneigungen von 40 +/- 3 Grad (37-43 Grad) ermöglicht werden soll und teilweise auch schon durchgeführt wurde.

Mit der Bebauungsplan-Änderung soll eine zeitgemäße Gestaltungsmöglichkeit eröffnet werden. Daher werden die Festsetzungen nur noch die Grundzüge der Planung

betreffen, um so gestalterischer Freiheiten zuzulassen.

Die nachbarlichen Belange bleiben dadurch gewahrt, dass es bei der Eingeschossigkeit der Bebauung bleibt und die First- und Traufhöhen zukünftig begrenzt werden.

Es werden keine geneigten Dächer vorgeschrieben sondern nur für Dachneigungen ab 20 Grad die Farbtöne der Pfannen festgesetzt.

Hierdurch bleibt es den Eigentümern frei die Flachdächer bestehen zu lassen und ggf. nur zu sanieren oder auch geneigte Dächer ohne Festlegung der Dachform zu bauen. Auf eine Begrenzung der maximalen Gradzahl der Dachneigung kann verzichtet werden, da nunmehr die Firsthöhe mit 9 m festgesetzt ist. Ebenso soll zur Baufreiheit führen, dass die Firstrichtung die ursprünglich festgesetzt war, entfällt.

### **3. Übergeordnete Planungsgrundlagen**

#### **Flächennutzungsplan**

Der seit dem 18.05.2000 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **4. Bestand und Lage des Gebietes**

Das Planungsgebiet befindet sich südwestlich der historischen Ortslage Bad Bramstedts an der Wiebke-Kruse-Straße. Südwestlich des Plangebietes ist in den letzten Jahren das neue "Wohngebiet Südwest" entstanden. Das Gebiet ist vollständig mit Einzelhäusern bebaut.

### **5. Planinhalt**

#### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Bebauungsplanänderung setzt entsprechend des Bestandes und der Darstellungen im Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Die ausnahmsweise in den Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Hierdurch sollen die bestehende Nutzungsstruktur gefördert und potentielle Störungen für das Wohngebiet verhindert werden.

#### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossigkeit bei gleichzeitiger Begrenzung der Firsthöhe festgesetzt.

Die GRZ von 0,4 entspricht der bisherigen Festsetzung. Die Geschossigkeit wurde entsprechend des Bestandes auf ein Vollgeschoss und eine maximale Firsthöhe von 9,0 m begrenzt.

### **5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der vorhandenen Bebauung bleibt die offene Bauweise festgesetzt.

### **5.4. Gestaltung**

Die gestalterischen Festsetzungen sind gegenüber der bestehenden 9. Bebauungsplanänderung und dem Ursprungsplan geändert worden.

Um eine gestalterische Einheit im Plangebiet zu erreichen, wird wie bisher Sichtmauerwerk festgeschrieben. Dabei wurden bis zu 50% andere Fassadenmaterialien je Gebäude zugelassen, um Spielräume für moderne Gebäudegestaltungen zu geben.

Flachdächer bleiben zugelassen um so Spielräume für individuelle Gebäudegestaltungen zu ermöglichen.

Bei der Dachdeckung wurde für Dachneigungen ab 20° die Verwendung von Dachpfannen festgesetzt, die dem Bestand entsprechen. Dacheindeckungen aus anderen Materialien wie z.B. Metall, Kunststoff oder Gras sind damit nur auf flacheren Dächern erlaubt, die aufgrund der geringen Neigung vom Erdniveau aus nicht oder fast nicht zu sehen sind. Eine Ausnahme stellen generell Solaranlagen dar. Sie sind aufgrund ihres Beitrags zur Energieversorgung und Schonung der natürlichen Ressourcen auf bis zu 50% der Dachflächen erlaubt. Zusätzlich zu den ursprünglich festgesetzten „dunklen“ Farbtönen werden nun auch rote Pfannen zugelassen, die ein regionaltypisches Baumaterial darstellen und daher auch in dem Plangebiet erwünscht sind.

Die Festsetzungen zur Material- und Farbwahl gelten für Neubauten. Bei bestehenden Gebäuden dürfen Anbauten auch in den gleichen Materialien und Farben wie bei dem bereits vorhandenen Gebäude verwendet werden, um die Möglichkeit einer einheitlichen Gestaltung des jeweiligen Gebäudes zu gewährleisten.

Die Festsetzung zu den Einfriedungen wurde herausgenommen, da die hier getroffenen Festsetzungen nicht dem Bestand entsprechen und sich ihre Einhaltung in der Praxis aufgrund des hohen Kontrollaufwandes nicht umsetzen lässt.

## **6. Grünordnung**

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Bestand, für die weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch ein Grünordnungsplan erforderlich ist. Der Grünbestand ist durch Gartennutzung geprägt. Das Maß der Bodenversiegelung wird durch die Bebauungsplanänderung nicht erhöht.

## **7. Verkehrserschließung**

### **7.1. Überörtliche Anbindung**

Das Plangebiet ist über die Straßen Königsweg, Stedingweg, Sommerland, Hamburger Straße (B4) sowohl an das überörtliche Straßennetz als auch die anderen Stadtteile Bad Bramstedts gut angeschlossen.

## 7.2. Stellplätze und Parkplätze

Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr befinden sich im Straßenraum der angrenzenden Straßen.

## 8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze und Einrichtungen sichergestellt.

### Vorbeugender Brandschutz

Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen weiter als 50 m von der Öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind der LBO 2000 § 5 (4) S-H entsprechend, Flächen nach DIN 14090 : 2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen und instand zu halten. Sie sind jederzeit für den Feuerwehr- / Rettungseinsatz freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1 DIN 14090 mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Segeberg abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung kann im erforderlichen Umfang von 96 m<sup>3</sup>/h nicht ausschließlich aus dem bestehenden Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung im Stadtgebiet ist jedoch nach Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Bad Bramstedt auf der Basis eines Löschwasservertrages zwischen Stadt und Stadtwerke Bad Bramstedt gesichert.

## 10. Kosten und Finanzierung

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Bad Bramstedt keine Kosten.

---

Die Begründung wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt am 21.06.2006 gebilligt.

Bad Bramstedt, .....  
(Datum)

.....  
(Der Bürgermeister)