

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24, 7. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. IS: 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS: 466)



Gemeinde Bad Bramstedt
Gemarkung Bad Bramstedt
Br. 17

Ranggrundlage: Die Grenzen und Gebäude wurden den Katasterunterlagen vom 17.04.2002 entnommen (W. grafisch) und örtlich nicht überprüft. Feldgleich vom April 2002

Dpl.-Ing. A. Anders-Seidensticker und Dpl.-Ing. W. Jell,
Öffentl. best. Verm.-Ing., Schafstraße 5, 24103 Kiel,
Tel. 0431/62425 / Fax: 0431/62889

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

Knick, zu erhalten

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- z.B. 118/20 Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Gebäude
- Künftig fortfallender Baum
- Künftig fortfallender Knick
- Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT (TEIL B)

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

- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 bis § 4 (3) Nr. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Für das festgesetzte Mischgebiet (MI) wird gemäß § 1 (5) BauNVO festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig sind. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 werden die unter § 6 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Bezugspunkt für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Firsthöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit +0,00 die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten gewachsenen Geländes (§ 16 BauNVO)
- Bauweise § 9 (1) 2 BauGB**
Für das Mischgebiet wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 20,0 m, gemessen parallel zur Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt.
- Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB**
- Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB**
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 2 BauGB

- Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind nur einheimische Laubbäume zulässig. Die Bäume sind als Hochstamm zu verpflanzen mit durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.
- Im Kronbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10qm freizuhalten. Im Bereich von Park- und Stellplätzen, Straßen und Wegen ist die Baumscheibe gegen ein Überfluten zu sichern.
- Der in der Planzeichnung (Teil A) zu erhaltenden festgesetzte Knick ist mit standortgerechten Holzarten nachzupflanzen und fachgerecht zu pflegen.
- Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Knickschutzstreifen ist von jeglicher Bebauung, Aufschüttungen, Abgrabungen und Versiegelungen freizuhalten. Diese Grünflächen sind naturnah zu belassen und extensiv zu pflegen.
- Für die in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten festgesetzten Bäume sowie die anzupflanzenden Bäume gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Bad Bramstedt vom 28.06.2002.
- Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB**
Zum Ausgleich von unweidmännlich und nicht weiter minimierbaren Eingriffen innerhalb des Planungsbereiches (Planzeichnung Teil A) sind außerhalb des Bebauungsplanbereiches folgende Ersatzmaßnahmen durchzuführen:
a) Für den auf 75,0 m Länge entfallenden Knick entlang der Flurstücke 125/27, 125/28 und 125/29 ist auf einer Länge von 150,0 m ein neuer Knick zu erstellen.
b) Für den künftig wegfallenden Baum auf der Grenze zwischen Flurstück 125/27 und 112/10 sind 10 Eichen, Quercus robur, SU 14-16 cm neu zu pflanzen.

7.0 Unzulässigkeit von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen § 9 (1) 23 BauGB

Als Brennstoff für Heizungsanlagen sind Holz und Kohle unzulässig. Bei bestehenden Heizungsanlagen auf Holz- oder Kohlebasis sind instandhaltende Maßnahmen sowie der ausnahmsweise Umbau der Heizungsanlagen nach neuem Stand der Technik zulässig. Außerdem ist für Zusatzheizungen (Kachelöfen, offene Kamine usw.) Holz als Brennstoff zulässig.
Die Wärmeversorgung der über die Saabystraße erschlossenen Grundstücke erfolgt mit Fernwärme. Ein Fernwärmeschlusszwang besteht nicht für Gebäude, die nicht mehr als Aktivwärmehauptenergiebedarf (QP gemäß Energieeinsparverordnung) haben. Der Nachweis muß im Baugenehmigungs-/Baufreistellungsverfahren erbracht werden.

8.0 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG § 9 (1) 24 BauGB

In dem Mischgebiet sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Westlich der Hamburger Straße (B4) sind für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen entsprechend der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Lärmpegelbereiche an den zur Straße und zu den Seiten ausgerichteten Gebäudeseiten die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für:	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichts- räume u.ä.	Büro- räume u.ä.
II	30 dB (A)	30 dB (A)
III	35 dB (A)	30 dB (A)
IV	40 dB (A)	35 dB (A)

Nachweise sind im Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990 - IV 850 a - 516.533.11) zu führen.
Für Schlafräume und Kinderzimmer, die aus Gründen der Grundrissgestaltung zu Gebäudeseiten ausgerichtet sind, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, sind entsprechend schalldämmende Lütungen vorzusehen.

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

- Die Außenfassaden der baulichen Anlagen sind in roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk zu verbinden. Teilflächen von bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- Garagen müssen sich in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptgebäuden anpassen. Carports sind in Holzkonstruktion zulässig.
- Es sind nur geneigte Dächer mit mindestens 10° zulässig. Dächflächen mit einer Neigung von mehr als 20° sind mit Planen in den Farbblönen Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis zu 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.
- Die gestalterischen Festsetzungen zu den Materialien und Farben der Fassaden und Dächer gelten nicht für Anbauten an Gebäude aus anderen Materialien und Farben, die von der Rechtskraft der Bauplanungsplanung Bestand haben. Bei diesen sind neben den unter Ziffer 9.1 und 9.3 genannten Materialien und Farben auch die am bestehenden Gebäude verwendeten Materialien und Farben zulässig.
- Als Einfriedungen der Grundstücksgrenzen sind nur lebende Hecken, auch in Verbindung mit eingegrüntem Maschendrahtzaun oder Holzzaun mit jeweils max. 1,30 m Höhe zulässig. Dies gilt nicht für Grundstücksgrenzen an vorhandenen Knicks. Es sind nur einheimische Gehölzarten zulässig.
- Die Sockelhöhen für Gebäude werden wie folgt festgesetzt:
- für nicht unterkellerte Gebäude auf eine Höhe von max. +0,50 m
- für unterkellerte Gebäude auf eine Höhe von max. +0,90 m
Bezugspunkt für die Sockelhöhen ist die Oberkante des Fertigbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit +0,00 die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten gewachsenen Geländes.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 29.04.2002.
Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung Bramstedter Nachrichten am 29.07.2002 erfolgt.
- Auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 Ziffer 2 BauGB verzichtet.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.07.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 10.06.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.08.2002 bis zum 05.09.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.07.2002 in der Zeitung Bramstedter Nachrichten bekannt gemacht.
Die Verfahrensschritte nach Ziffer 3. und 5. sind gleichzeitig durchgeführt worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.09.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.09.2002 gebilligt.
Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensmerkmalen Nr. 1 - 7 wird hiermit bescheinigt.
Bad Bramstedt, den 30.09.2002  (Bürgermeister)
- Der katastralmäßige Bestand am 17.04.2002, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kiel, den 02.10.2002  (Dpl.-Ing. Wulf Jell)
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)
- Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Bad Bramstedt, den 04. OKT. 2002  (Bürgermeister)

10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten ist, sind am 07. OKT. 2002 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Veröffentlichung der Vorlesung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erscheinen von Einspruchsentscheidungen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mit dem 08. OKT. 2002 in Kraft getreten.
Bad Bramstedt, den 09. OKT. 2002  (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 11.09.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24, 7. Änderung (Süd-West-Stadt) und Teilaufhebung Nr. 23/1, 6. Änderung (Flurstücke 125/21, 125/20 und Teile von 125/12), für das Gebiet südlich des Königsweges, westlich der Hamburger Straße, nördlich der Grundstücke Hamburger Str. 64 und Saabystr. 4 und 3 sowie entlang der Grundstücksgrenzen in der südlichen Verlängerung des Stedingweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Satzung der Stadt Bad Bramstedt über den Bebauungsplan Nr. 24, 7. Änderung (Süd-West-Stadt) und Teilaufhebung Nr. 23/1, 6. Änderung (Flurstücke 125/21, 125/20, 125/19 und Teile von 125/22)

FÜR DAS GEBIET: südlich des Königsweges, westlich der Hamburger Straße, nördlich der Grundstücke Hamburger Str. 64 und Saabystr. 4 und 3 sowie entlang der Grundstücksgrenzen in der südlichen Verlängerung des Stedingweges

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Dipl.-Ing. Matthias Baum
Grabenweg 65, 22817 Hamburg
Tel. 040 45311-11, Fax 040 45311-10
E-Mail: hennings@architektur-stadt.de

Endgültige Planfassung 11.09.2002
Ausfertigung

Bearbeitet: Baum/Kroll Gezeichnet: Schrör Projekt Nr.: 906
88,00cm x 83,50cm