



Satzung der Stadt Bad Bramstedt über die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.36 (Golf- Sport- und Wohnpark Bissenmoor)



ZEICHNERISCHE BESTIMMUNGEN / TEIL A

ZEICHNERKLÄRUNG VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der zeichnerischen Änderungen

BESTIMMUNGEN

- 1. Wohnbauflächen mit Nummerierung**
- Sonderbauflächen mit Nummerierung
- 1. Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. GR= Grundflächenzahl
 - z.B. GR= Überbaubare Grundfläche
 - z.B. II= Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z.B. FH=10,00m= Maximale Firsthöhe
 - z.B. GR=1000m= Mindestgrundstückgröße
- Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung
- 2. Bauweise**
- Nur Einzelhaus zulässig
- 3. Umgrenzung der überbaubaren Grundstückskanten**
- Baugrenzen
Baulinien
Ein- bzw. Ausfahrt
- Umgrenzungen von Flächen für private Stellplätze
- z.B. z.B. Stellplätze mit Angabe der Anzahl
Tiefgarage
- 4. Anpflanzen von Bäumen**

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- z.B. Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorhandene Gebäude
- Geplante Gebäude

TEXTLICHE BESTIMMUNGEN / TEIL B

Die im Ursprungsbauabschnitt Nr. 36 enthaltenen textlichen Bestimmungen werden im gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbauabschnittes durch folgende textliche Bestimmungen geändert und ergänzt.

Anmerkung: Die Nummerierung entspricht dem Ursprungsbauabschnitt Nr. 36

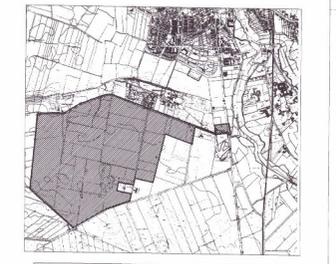
- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 Sondergebiet (SO 1) Clubhaus-Hotel-Wohnen**
- SO 1 dient der Unterbringung von sport- und freizeitbezogenen Einrichtungen der Fremdenverkehrsbeherbergung und Sondernutzformen. Zulässig sind:
- Clubhaus-Hotel mit maximal 99 Zimmern und Seminar- / Konferenzräumen
 - Golf-Clubräume und -einrichtungen
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Läden und Dienstleistungseinrichtungen, die zur Deckung des sport- und freizeitbezogenen Bedarfs dienen
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebszwecke sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Golf- und Hotelbetrieb zugeordnet sind
 - Sonstige Wohnungen für besondere Wohnformen (z.B. Ferienwohnungen, Gästewohnungen, betreutes Wohnen, Servicewohnungen) mit maximal 32 Wohnflächen
 - Gemeinschaftsstellplätze
- 1.2 Sockel- und Geländehöhen**
- Die Ausbildung eines Sockels ist in den Wohngebieten 1 bis 21 und 23 bis 26 für nicht unterkellerte Gebäude von +0,00m bis zu einer Höhe von +0,5m zulässig
- für unterkellerte Gebäude von +0,00m bis zu einer Höhe von +0,9m zulässig
- Berührungspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigputzbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit +0,00m die Oberkante des Bordsteins bzw. des Gehweges oder das Grundstück erschließende öffentliche oder private Verkehrsfläche
- Die Geländehöhe innerhalb der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden und öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sind mindestens bis auf das Niveau der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsflächen aufzuschütten.
- 1.9 Grenzabstände**
- 1.9.1 In den Wohngebieten Nr. 5 und 6 betragen die Tiefen der seitlichen Abstandsflächen auf der einen Seite mindestens 3,0m, auf der anderen Seite mindestens 5,0m
- 1.9.2 Die textliche Bestimmung entfällt ersatzlos.
- 2.0 Überbaubare Grundstückskanten / Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen**
- 2.1 In allen Wohngebieten sind außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlagen (z.B. 14 (1) BauNVO) und die nach Landesrecht (BO) genehmigungsfreien Nebenanlagen innerhalb der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden und öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 5,0m gemessen ab der Strassenkante unzulässig. Dies gilt auch für Carports und Garagen, jedoch nicht für nicht überdeckte Stellplätze.
- 3.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten**
- 3.1 In allen Wohngebieten Nr. 7a und 24b ist die Doppelhaushälfte und im Wohngebiet 1 (mit Untergebieten) je Einzeleinheit eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohnung zulässig, wenn diese der ersten Wohnung (Hauptwohnung) zugeordnet ist und gegenüber in Geschossfläche und Baumaße untergeordnet ist (sog. Einliegerwohnung).
- In allen übrigen Wohngebieten bleiben die textlichen Bestimmungen zur Höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebieten des Ursprungsbauabschnittes Nr. 36 bestehen.
- 6.0 Ver- und Entsorgung**
- 6.5 Wärmeenergieversorgung
- Die Versorgung mit Fernwärme erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz der Städtewerke Bad Bramstedt GmbH. Ein Fernwärmeanschluss besteht nicht für "Niedrigenergie-Häuser" bzw. "Passivhäuser", wenn sie nicht mehr als 30kWh/Jahr Wärmeenergieverbrauch haben. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.
- 6.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 92 (4) LBO)**
- 6.1 Fassaden
- 6.1.1 In den Wohngebieten Nr. 1 bis 26 sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in Sichtmauerwerk oder hellen Putzflächen zu gestalten. Teilflächen von bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- 6.2 Dächer
- 6.2.5 Dachziegel mit einer Dachneigung von mindestens 5° sind im gesamten Planungsbereich zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung- und Umweltsangelegenheiten vom 21.05.2001. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist durch Abdruck in der Siebinger Zeitung / Bramstedter Nachrichten am 23.06.2001 erfolgt.
- Von der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 wurde gemäß § 13 Ziffer 1 BauGB abgesehen.
- Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.06.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Planung- und Umweltsangelegenheiten hat am 21.05.2001 und 2001 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Zeichnerische Bestimmungen / Teil A) und dem Text (Textliche Bestimmungen / Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.07.2001 bis zum 01.08.2001 während der Öffentlichkeitsauslegung in Verbindung mit § 13 Ziffer 2 BauGB Anwesenheit und Hinweise während der Auslegungsrunde von allen interessierten Bürgern oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können. Am 23.06.2001 in der Siebinger Zeitung / Bramstedter Nachrichten ist die Bekanntmachung erfolgt.
- Die Verfahrensschritte nach Ziffer 3. und 5. sind im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgezeichneten Änderungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.10.2001 genehmigt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Zeichnerische Bestimmungen / Teil A) und dem Text (Textliche Bestimmungen / Teil B) wurde am 17.10.2001 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.10.2001 gebilligt.
- Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensmerkmalen Nr. 1-7 wird hiermit bescheinigt.
Bad Bramstedt, den 01.11.2001
 (Bürgermeister)
- Der letztaktuelle Bestand am 31.12.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden der Anlage beilagend.
Bad Bramstedt, den 09.11.2001
 (Bürgermeister)
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann einsehbar sein soll, ist im Inhalt des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 17.10.2001 festgelegt. Derzeit ist der Plan im Rathaus (Rathaus 5, 2153 von 10 bis 16 Uhr) einsehbar.
Bad Bramstedt, den 09.11.2001
 (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 17.10.2001 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 (Golf- Sport- und Wohnpark Bissenmoor) für das Gebiet südlich der Weddelbrooker Straße bis an die Gemeindegrenze (entlang der Verkehrs- und Fernverkehrsflächen und von Flurstück 52, die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 90/1 und 26/2, die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 13/7, 3/8, 13/6, die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 13/4 (alle Flurstücke jeweils der Flurst. 26) sowie die östliche Flurstücksgrenze der Flurst. 90/1 westlich bis an die Gemeindegrenze Westbrook mit Ausnahme der Flurstücke 90/1, 91/1 und 91/2 als östliche Flurstücksgrenze der Flurst. 26) nord der Weddelbrooker Straße das Flurstück 89/1 (der Flurst. 17) bestehend aus der Planzeichnung (Zeichnerische Bestimmungen / Teil A) und dem Text (Textliche Bestimmungen / Teil B), erlassen:



Vorhabenleiter:
ARGE Freizeitpark Bissenmoor GmbH & CoKG
und
Wohnpark Bissenmoor GmbH & CoKG
2476 Bad Bramstedt, Krietenbeck

Satzung der Stadt Bad Bramstedt über die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 (Golf- Sport- und Wohnpark Bissenmoor)

Ausfertigung
Erdzulässige Planfassung

Projekt-Nr.: 886	Zeichnungs-Nr.:	Maßstab: 1:1000
Datum: 17.10.2001	Zeichnungszahl: gez.: Schror	

DI E PLANENDE PROJEKTARCHITECTEN UND INGENIEURE

HR + K

Architekt Dipl.-Ing. Hans-Joachim Röhdecker Gutenbergstraße 23 20117 Barmstedt Tel: 04244 81189	Architekt Dipl.-Ing. Siegfried Straube 49 A 30117 Barmstedt Tel: 05236 81001 Fax: 05236 80252	Stadtverordn. Dipl.-Ing. Michael Meier Gartenweg 69 20117 Barmstedt Tel: 04244 81016 Fax: 04244 81016
--	--	---