Satzung der Stadt Bad Bramstedt über die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 (Golf- Sport- und Wohnpark Bissenmoor)

ZEICHENERKLÄRUNG VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

BESTIMMUNGEN

Wohnflächen mit Hausnummerung

Mischbau-flächen mit Hausnummerung

1. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Maximale Firsthöhe

Maximale Wandhöhe talseitig

Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung

2. Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nur Hausgruppen zulässig

Bauverbotszone

Weitere Bauverbotszone

3. Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Baugrenzen

Baulinien

5. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Parkplätze

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Umgrenzungen von Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen

Radialpfeile mit Angabe der Anzahl

Wendeschleife/-hammerkanten

Verkehrsberuhigungsanlagen

Gemeinschaftsstellplätze

gepflanzte Bushaltestelle

4. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Bolzplatz

Private Grünflächen

M5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
hier: begünstigt Anlieger und über sie verlaufende Entsorgungsanlagen

M5 Gehrechten zu belastende Flächen
hier: insbesondere der Allgemeinheit

M5 Fahrrecht zu belastende Fläche
hier: insbesondere der Allgemeinheit

M5 Geh-Leitungsrechten zu belastende Fläche
hier: insbesondere Anlieger und über sie verlaufende Entsorgungsanlagen

offene Wasserläufe (Graben)

5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Knick, anzulegen

Knick, zu ändern

Anpflanzen von Bäumen

geschütztes Biotop gem. § 15a LNatSchG

nach der Bebauung herzustellende Maßnahmen zur Wiederherstellung

Bronze Waldschutzsatzung gem. § 32 Di. LWaldSchG

6. Versorgungsanlagen

Trafostation

Abwasserpumpstation

Fernwärmeanschlussstation

7. Lärmimmissionen

Lärmschutzwall

Passiver Schallschutz, Lärmpegelbereich III

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandenes Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

alte Flurstücksgrenzen

alte Flurstücksbezeichnung

Vorhandene Gebäude

Geplante Gebäudeabgrenzungen

Geplante Wegeführungen

Alle Maße in Metern

HINWEIS:

Die textlichen Bestimmungen vom 2. Änderung sind durch Unterstreichung gekennzeichnet. Die übrigen rechtlichen Bestimmungen entsprechen dem Urbanisgrad der Satzung vom 27.06.2002.

Die Satzung vom 27.06.2002 ist mit Ausnahme der geänderten Bestimmungen aus der Rechtskraft des Urbanisgrad ausgenommen.

TEXTLICHE BESTIMMUNGEN / TEIL B

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet (SO 1) Clubhaus-Hotel / Ferienwohnungen

nicht im Geltungsbereich

1.2 Sondergebiet (SO 2) Sport- und Freizeitanlagen

nicht im Geltungsbereich

1.3 Sondergebiet (SO 3) Betriebshof

nicht im Geltungsbereich

1.4 **Maximalzahl (M 20) Entfalte Nahverdrängung und soziale Einrichtung**

M 20 dient der Nahversorgung sowie sozialen und kulturellen Zwecken der Bewohner der Gebiete I-II/WA3 und sollten der Wohnbebauung dienen.

Zulässig sind:
1 Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche an Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken, Drogerie- und Kosmetikwaren bis zu 1.200m und Dienstleistungsgewerbe sowie Betriebe zum Gästebeherbergung.
Gastronomie, Kultur- und soziales Zwecke, insbesondere Kindergarten.
Ausnahmsweise sind zulässig:

1.5 **Wohngebäude**

Die Wohngebäude 1 bis 21 und 23 bis 36 dienen dem Wohnen.
Die Wohngebäude 1 bis 21 und 23 bis 36 sind zu errichten:
als Einzelhäuser,
höchstens 2 Wohnungen,
Wohnungen für selbständige Tätigkeiten innerhalb der Wohngebäude, die in Art und Umfang nicht störend sind zulässig,
als Wohngebäude für 20 und mehrere Wohnungen,
Wohnheime,
Anlagen für Verwaltungen (Gärten) Verbandsgemeinden und Kirchen,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.6 **Firsthöhen**

Bezugspunkt für die Festsetzung ist die höchste Kante der Oberkante Dachhaut der Gebäude entlang + 0,00m der Oberkante des Bordsteins bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.

Bezugspunkt für die Festsetzung ist die Oberkante der Dachhaut der Gebäude entlang + 0,00m der Oberkante des Bordsteins bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.

Die Gebäudehöhe ist definiert als Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe ist definiert als Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Bezugspunkt für die Festsetzung ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bezogen auf das Gebäude und mit 0,00m die Oberkante des Bordsteins bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche.

Die Gebäudehöhe ist definiert als Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe ist definiert als Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

1.6 Gebäudehöhen

1.6.1 Für die Wohngebäude Nr. 1, 2a, 2b, 2c, 2d, 3, 4, 7a, 7b, 8, 9a, 9b, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 sind Gebäudehöhen von max. 10,50m zulässig. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Bei Wohngebäuden mit Staffelgeschossen darf das Staffelgeschoss max. 70% der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen.

1.6.2 Für die Wohngebäude Nr. 22 sind Gebäudehöhen von max. 10,50m zulässig. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Bei Wohngebäuden mit Staffelgeschossen darf das Staffelgeschoss max. 70% der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen.

1.6.3 Im Wohngebiet Nr. 21 sind Gebäudehöhen von maximal 10,50m zulässig.

1.6.4 Im Wohngebiet Nr. 22 sind Gebäudehöhen von maximal 10,50m zulässig.

1.6.5 Im Wohngebiet Nr. 19b sind Gebäudehöhen von maximal 10,50m zulässig.

1.6.6 Im Wohngebiet Nr. 20a sind Gebäudehöhen von maximal 10,50m zulässig.

1.7 Grenzbebauung

1.7.1 Die Wohngebäude Nr. 1, 2a, 2b, 2c, 2d, 3, 4, 7a, 7b, 8, 9a, 9b, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 sind Gebäudehöhen von max. 10,50m zulässig. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Bei Wohngebäuden mit Staffelgeschossen darf das Staffelgeschoss max. 70% der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen.

1.8 Grenzbebauung

1.8.1 Die Wohngebäude Nr. 1, 2a, 2b, 2c, 2d, 3, 4, 7a, 7b, 8, 9a, 9b, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 sind Gebäudehöhen von max. 10,50m zulässig. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Bei Wohngebäuden mit Staffelgeschossen darf das Staffelgeschoss max. 70% der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen.

2.0 Überbaubare Grundstücksflächen / Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen

2.1 In allen Wohngebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und die gem. § 14 (2) BauNVO genannten Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, die mit einem Abstand von mindestens 5,0m zur öffentlichen Straße errichtet werden.

2.2 In den Wohngebieten Nr. 5 und 6 sind innerhalb der seitlichen Grenzabstände Garagen und Carports gem. § 12 (1) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind Garagen und Carports, die mit einer gemeinsamen Grenzwand errichtet werden.

2.3 nicht im Geltungsbereich

2.4 In den Wohngebieten Nr. 19, 20 a, 20 b und 21 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschossige Gebäude zulässig. Ausgenommen sind Garagen und Carports.

3.0 Höchstzulässige Zahl von Wohngebäuden und Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

3.1 In den Wohngebieten Nr. 1a, 5 und 6 sind je Einzelhaus zwei Wohnungen zulässig.

In den Wohngebieten Nr. 1, 2a, 2b, 2c, 2d, 3, 4, 7a, 7b, 8, 9a, 9b, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 sind je Einzelhaus drei Wohnungen zulässig.

In den Wohngebieten Nr. 19a, 19b, 20a, 20b, 21