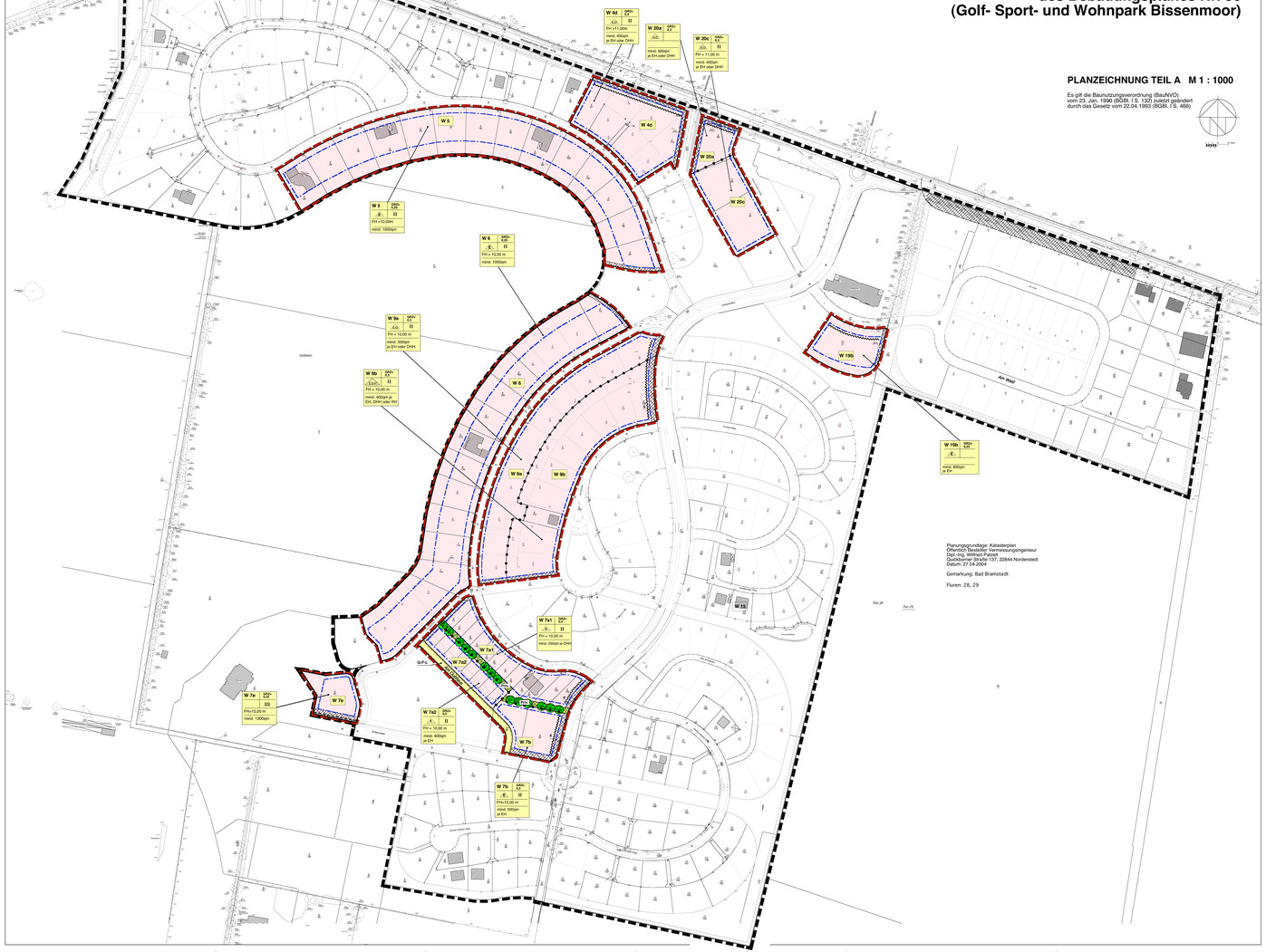
Satzung der Stadt Bad Bramstedt über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 (Golf- Sport- und Wohnpark Bissenmoor)



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für textliche Festsetzungen / Teil B
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für zeichnerische Festsetzungen / Teil A
- z.B. W III — Reine Wohngebiete mit Nummerierung §.9 (1) 1 BauGB
- z.B. M — Mischgebäuden mit Nummerierung

1. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. II — Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl §.9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO
- z.B. GRZ= 0,3 — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §.9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO
- z.B. II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. FH=10,00m — Maximale Firsthöhe §.9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO
- z.B. mind.= 600qm, pro Wh. mind. 24m — Mindestgrundstücksgröße §.9 (1) 3 BauGB, EFH = Einzelhaus / DHH = Doppelhaushälfte / RH = Reihenhaus
- Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung § 1 BauNVO

2. Bauweise

- offene Bauweise — Nur Einzelhäuser zulässig § 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO
- offene Bauweise — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig §.9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO
- offene Bauweise — Nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig § 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO
- Bauverbotszone § 9 (1) 10 BauGB
- Wallschutzstreifen

3. Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche

- Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO
- z.B. II - II - II — Baulinien

3. Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Parkplätze
- Ü — Ausbuchtung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB
- z.B. 2 St — Stellplätze mit Angabe der Anzahl
- W — Wertstoffcontainer
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- H — geplante Bushaltestelle

4. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielfläche
- Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
- G-F-L — **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB**, hier: zugunsten Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger sowie Rettungsfahrzeuge
- G — Mit Gehrechten zu belastende Flächen hier: zugunsten der Anlieger
- F — Mit Fahrrechten zu belastende Fläche hier: zugunsten der Anlieger
- GFL — Mit Geh-Leitungsrechten zu belastende Fläche hier: zugunsten Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
- offene Wasserflüche (Graben)

5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB
- Knick, anzulegen
- Knick, zu erhalten
- Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB
- geschütztes Biotop gem. § 15a LNatSchG
- von jeglicher Bebauung freizuhalten § 9 (1) 10 BauGB hier: Knickschutz
- Grenze Wald(schutzzireln gem. § 32 (3) LWaldSchG

6. Versorgungsanlagen

- Trafostation
- Abwasserpumpstation
- Fernwärmeübergabestation

7. Lärmschutz

- Lärmschutzwall
- Passiver Schallschutz, Lärmpegelbereich III — § 9 (1) 24 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- z.B. 10 / 19 — Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Gebäude
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Geplante Wegebeziehungen

Alle Maße in Metern

HINWEIS:

Die textlichen Festsetzungen der 3. Änderung sind durch Unterstreichung gekennzeichnet. Die übrigen textlichen Bestimmungen entsprechen dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 36 (Golf- Sport- und Wohnpark Bissenmoor) in der jeweils bisherigen Fassung und ihrer Begründung.
Die Änderungen entsprechen dem Ursprungsbebauungsplan.

TEXT 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) Bade- und Freizeitanlagen**

nicht im Geltungsbereich

1.3 **Sondergebiet (SO 3) Betriebshof**

nicht im Geltungsbereich

1.4 **Mischgebiet (MI 32) örtliche Nahversorgung und soziale Einrichtung**

MI 32 dient der Nahversorgung sowie sozialen und kulturellen Zwecken der Bewohner der Gebiete südlich und östlich der Westfellbroker Straße

Zulässig sind:
- 1 Einzelhandelsbetrieb mit einem Kernsortiment an Nahrungs- und Genußmitteln und einer Nettoverkaufsfläche von maximal 800qm
- Läden und Dienstleistungsbetriebe, Handwerk- und Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, insbesondere Kindergarten
- 2 Neuwohnerwohnungen

1.5 **Wohngebiete**

Die Wohngebiete 1 bis 21 und 23 bis 26 dienen dem Wohnen
Die Wohngebiete 1 bis 21 und 23 bis 26 sind wie folgt zulässig:
- Wohngebäude
- Büros für freiberufliche Tätigkeiten innerhalb der Wohngebäude, die in ihrer Größe dem Wohnzweck untergeordnet sind.

Im Wohngebiet Nr. 21 sind zulässig:
- Wohnungen
- Läden bis je maximal 100qm Verkaufsfläche
- Dienstleistungseinrichtungen und Schank- und Speisewirtschaften
- Büros

1.6 **Firsthöhen**

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00m ist die Oberkante des Bordsteins bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.
Hierbei - Die Firsthöhen sind in der Planzeichnung in den jeweiligen Überbaubaren Flächen bzw. in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.7 **Sockelhöhen**

Die Ausbildung eines Sockels ist in den Wohngebieten Nr. 1 bis 21 und 23 bis 26
- für nicht unterkellerte Gebäude von + 0,00m bis zu einer Höhe von +0,5m
- für unterkellerte Gebäude von + 0,00m bis zu einer Höhe von +0,8m zulässig.

Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante der Fertigfußboden im Erdgeschoßbereich der Gebäude und mit +0,00m die Oberkante des Bordsteins bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche.

Die Gebäudeoberfläche innerhalb der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden und öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sind mindestens bis auf das Niveau der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu ziehen.

1.8 Gaststätten § 22 (4) BauNVO

1.8.1 Für die Wohngebiete Nr. 1, 1a, 2, 3, 4a, 4b, 4c, 6d, 5, 6, 7a, 7ac,7ap, 7b, 7f, 7g, 8, 9a, 9b, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19b, 20a, 20b, 20c, 24, 25, 26 sind Gaststätten und Schankwirtschaften mit einer Gesamtgrundfläche von 25,00m bei Doppelhäusern jeweilig zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

1.8.2 Bei Grundstücksgrößen über 2000qm und im Wohngebiet Nr. W7c ist eine maximale Gebäudelänge von 25,00m in alle Richtungen zulässig.

1.8.3 Im Wohngebiet Nr. 21 sind Gebäudelängen von maximal 55,00m zulässig.

1.8.4 Im Wohngebiet Nr. 22 sind Gebäudelängen von maximal 55,00m zulässig.

1.8.5 Die textliche Bestimmung entfällt.

1.8.6 Im Wohngebiet Nr. 25a sind Gebäudelängen von maximal 65,00m zulässig.

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 5,0 m.

1.9.2 *Die textliche Bestimmung ist entfallen.*

1.9.3 In den Wohngebieten ist die offene Bauweise festgesetzt. Hiervon abweichend gelten die unter Ziffer 1.8 genannten maximalen Gebäudelängen und unter 1.9.1 die genannten Mindestabstandsflächen.

2.0 **Überbaubare Grundstücksflächen / Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen**

2.1 In allen Wohngebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht (LBO) genehmigungsfreien Nebenanlagen sowie Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie basiert Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind in den Wohngebieten Nr. 1, 1a, 5, 6, 7a, 7c, 7e, 9a, 9b, 10a, 19b, 20a, 20b, 21, 23a, 24, 25a, 25b, 25c und 26 Nebenanlagen zu anderen Nutzungen als Wohnzwecken zulässig (z.B. Sitzplätze, Schwimmbecken) in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.2 In den Wohngebieten Nr. 5 und 6 sind innerhalb der seitlichen, Grenzabstandsflächen Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht (LBO) genehmigungsfreien Nebenanlagen unzulässig. Dies gilt auch für Carports, jedoch nicht für nicht überdachte Stellplätze.

2.3 *nicht im Geltungsbereich*

2.4 In den Wohngebieten Nr. 19 b, 20 a, 20b und 25a sind innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen Garagen grundsätzlich ausgeschlossen. Carports sind innerhalb der Stellplatzflächen zulässig.

3.0 Höchstzulässige Zahl von Wohngebäuden und Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

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

In den Wohngebieten Nr. 1, 2, 3, 4a, 4b, 4c, 6d, 7ac, 7b, 7f, 7g, 8, 9a, 9b, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19b, 20a, 20b, 20c, 24, 25, 26 sind in den Wohngebieten Nr. 25a und 25b, 25c, 20a, 20b, 20c, 24, 25, 26 sind 2 Wohnungen zulässig.
Ausnahmsweise ist eine zweite Wohnung zulässig, wenn diese nicht mehr als 70% der Fläche der Hauptwohneinheit hat.

Im Wohngebiet Nr. 21 sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Im Einzelhausen ist ausnahmsweise eine zweite Wohnung zulässig, wenn diese nicht mehr als 70% der Fläche der Hauptwohneinheit hat.

Im Wohngebiet Nr. 7a: sind je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig.

In den Wohngebieten Nr. 19 b, 20 a, 23 a und 25 a sind in den Hausgruppen höchstens eine Wohnung je Reihenhaus zulässig.

In den Wohngebieten Nr. 19 a und 20 b sind pro Wohngebäude maximal 9 Wohnungen zulässig.

Die textliche Bestimmung entfällt.

In dem Wohngebiet Nr. 7 sind maximal 4 Wohnungen mit maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

In dem Wohngebiet Nr. 7d sind pro Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig.

In dem Wohngebiet Nr. 7 e sind insgesamt maximal 14 Wohnungen zulässig.

In dem Wohngebiet Nr. 21 sind insgesamt maximal 18 Wohnungen zulässig.

4.0 **Mindestmaß der Grundstücksgrößen**

4.1 Die textliche Bestimmung ist entfallen.

5.0 **Verkehrsanschließung / Ruhender Verkehr**

5.1 **Äußere Verkehrsanschließung**

nicht im Geltungsbereich

5.2 **Innere Verkehrsanschließung**

Die innere Verkehrsanschließung erfolgt über eine Sammelstraße (Ringstraße).
Die Gemeinstraße ist bereits entsprechend der Bestimmungen des Straßenprofils des Ursprungsbebauungsplanes hergestellt.

Die innere Verkehrsanschließung der Wohngebiete erfolgt über Wohnstraßen
- Die Wohnstraßen Gustav-Schatz-Ring, westlicher und östlicher Weges, Europa-Ring und Am Wald werden entsprechend der Bestimmung des Straßenprofils (Schnitt E-E) gebaut.
- Die Wohnstraße Pastor-Hümpel-Straße wird entsprechend der Bestimmung des Straßenprofils (Schnitt F-F) gebaut.
- Die Wohnstraße Brückner Ring, Straßburger Ring und Alte Rennbahn werden entsprechend der Bestimmung des Straßenprofils (Schnitt H-H) gebaut.

Die übrigen Wohnstraßen sind bereits entsprechend den Bestimmungen der Straßenprofile des Ursprungsbebauungsplanes hergestellt.

5.3 Ruhender Verkehr

5.3.1 *Entfällt. Ruhender Verkehr nicht im Geltungsbereich*

Der ruhende Verkehr für das Wohngebiet ist auf einer Gemeinschaftsstellplatzanlage untergebracht. Insgesamt werden 75 Gemeinschaftsstellplätze geschaffen.

Der private, ruhende Verkehr in den Wohngebieten sind auf den Baugrundstücken untergebracht. In den Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Für die Grundstücke westlich der Golfparkallee, außer den Grundstücken Nr. 7a - c, 20b und 21 sind pro Wohneinheit 2 private Stellplätze nachzuweisen § 9 (1) 4 BauGB.

Der öffentliche, ruhende Verkehr ist im Bereich des Sportplatzes untergebracht. Hierfür werden mindestens 109 öffentliche Parkplätze auf den öffentlichen Verkehrsflächen bereitgestellt.

Paulsen-Ring	(ehem. Planstrasse 0) = 22 P
Am Dorfplatz	(ehem. Planstrasse 0) = 13 P
Gustav-Schatz-Weg bzw. Teil	(ehem. Planstrasse 0) = 10 P
Europa-Ring	(ehem. Planstrasse 0) = 12 P
Am Wald	(ehem. Planstrasse 0) = 10 P
Am Grünen Hof	(ehem. Planstrasse 0) = 10 P
Pastor-Hümpel-Straße	(ehem. Planstrasse 0) = 6 P
Gustav-Schatz-Weg west.Teil	(ehem. Planstrasse 0) = 9 P

5.4 Die textliche Bestimmung ist entfallen.

5.5 *nicht im Geltungsbereich*

6.1 **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Wasserversorgung Stormarn GmbH der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.
Über die Trinkwasserversorgung wird mittels Hydranten die Löschwasserversorgung sichergestellt.

6.2 **Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine neu zu bauende Druckrohrleitung an das bestehende Klärwerk der Stadt Bad Bramstedt.

6.3 **Oberflächenwasserentsorgung**

Das anfallende Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen der Wohngebiete anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

zu 2. Absatz: Sondergebiete nicht im Geltungsbereich

Das auf den Straßen und Wegen anfallende Regenwasser wird in seitlichen Mulden versickert.

6.4 **Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz der Schleswiger Elektrizitätswerke GmbH der Tochtergesellschaft.

6.5 **Wärmeenergieversorgung**

Die Versorgung mit Fernwärme erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.
Ein Fernwärmeanschlußzwang besteht nicht für Gebäude, die nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten und/oder ein Gesamtenergieverbrauch/jahr nachweisen.
Der Nachweis muß im Baugenehmigungs- / Bauvorlageverfahren erbracht werden.

6.6 **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Wegzweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.
Es werden Wertstoffcontainer und die für eine geordnete Müllabfuhr erforderlichen Müllpumpstationen errichtet.

6.7 **Telekommunikation**

Innerhalb der Trassen für die Ver- und Entsorgungsleitungen wird die Telekommunikation Erschließung über die entsprechenden Träger sichergestellt.

7.0 **Grünbestandsangaben**

7.1 **Golfplatz**

nicht im Geltungsbereich

7.2 **Verkehrsflächen**

7.2.1 Für Bepflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Im Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 qm herzustellen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Stützwagen und die Baumscheibe gegen Überfahren zu sichern (bzw. zu schützen).

In den bereits hergestellten Straßen sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten die Straßenbäume bereits gepflanzt worden oder entsprechend der Bestimmungen des Ursprungsbebauungsplanes zu nachpflanzen.
Erfolgt der noch herzustellenden Straßen sind Bäume in folgender Anzahl zu pflanzen:
- Gustav-Schatz-Weg westlicher Teil: 4 Bäume
- Europa-Ring: 32 Bäume
- Am Wald: 33 Bäume
- Pastor-Hümpel-Straße: 9 Bäume

7.2.2 Für die Golfparkallee ist nur eine großkronige Baumart zulässig (z.B. Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn etc.). Bei den Wohnstraßen ist je Straßenseite - nur jeweils eine mittelkronige Baumart zulässig (z.B. Feld-Ahorn, Hainbuche, Baumeiche etc.).

7.2.3 Für Bepflanzungen auf Stellplatzanlagen sind standortgerechte heimische Bäume zu verwenden. Es ist jeweils ein Stellplatzbaum zu verwenden.

7.2.4 Park- und Stellplätze, Grundstücksparkplätzen, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Zufahrten, Zugängen und Hofwege sind offenporig (z.B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, Schotterrasen, Kiesdecken, Pflaster, Belagsfugen des Ortsbaus - z.B. durch Sand- und Grasfugen).

7.3 **Öffentliche Grünflächen**

7.3.1 Die als Öffentliche Grünfläche - Park festgesetzten Flächen sind naturnah zu gestalten. Bei Bepflanzung mit Gehölzen sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Es ist eine Mischung aus Sträuchern und ausgewachsenen Bäumen zu anspruchsvollen Gehölzen zu pflanzen. Zulässig sind Randeinfassungen aus Beton, Naturstein oder Klinker.

7.3.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind integriert von Kinderspielplätze gem. Planzeichnungen naturnah und unverweigert zu gestalten.

7.4 **Private Grünflächen**

7.4.1 Die privaten Grünflächen und Knickschutzstreifen entlang von Knicks sind als Wiesen oder Weiden zu nutzen und dürfen nicht umgebrochen werden. Grüpp-Kräuter-Mischungen anzusäen und extensiv zu unterhalten.

7.4.2 Die übrigen privaten Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

7.5 **Knicks**

7.5.1 Die zu erhaltenden Knicks sind fachgerecht alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen. Im Anschluß von ca. 50 m sind Überhälter zu erhalten (bzw. neu zu pflanzen). Die Knickschutzstreifen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Ausbessern des Walles mit geeignetem Bodenmaterial sowie die Nachpflanzung von Lücken mit standortgerechten heimischen Gehölzen.

7.5.2 Bei der Neuanlage von Knicks ist folgendes Profil anzustellen: Fußbreite von 2,00 m, Wallhöhe von mindestens 1,00 m, Wallkrone von 1,00 m (leicht gerundet), Wallneigung 45 Grad. Auf den neuen Knicks sind 2-reihig mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und nach der Pflanzung mit Stroh als Mulch anzudecken.

7.6 **Einfriedeanlagen**

Gartenzäune und Oberflächenzäune von befestigten Flächen ist auf den Grundstücken mindestens 10 cm vom Boden abzusetzen. Es sind Zäunen sowie die Wieder- verwendung als Brauchwasser (z.B. Gießwasser, 2. Wasserkreislauf für Waschmaschine, WC etc.)

7.7 **Müllstandorte**

Freistehende Müllsammelbehälter und Wertstoffcontainer sind in voller Höhe durch hinweichende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu umpflanzen. Ausnahmen sind auch Rank-Rückgerüste mit Rank-Kletterpflanzen.

8.0 **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 92 (4) LBO)**

8.1 **Fassaden**

8.1.1 In den Wohngebieten Nr. 1 bis 26 sind als Außenfassadenmaterial nur Sichtmauerwerk, heller Putz, Holz und Glas zulässig. Teilflächen von Fassaden aus abgesetztem Ziegelmauerwerk sind nicht zulässig. Fassaden aus abgesetztem Ziegelmauerwerk oder Blockwandbauweise sind nicht zulässig. Blockhäuser sind in den Wohngebieten Nr. 5 und 6 unzulässig.

8.1.2 In den Wohngebieten Nr. 22 sind die Fassaden in reinen Sichtmauerwerk und hellen Putzflächen zulässig. Hierbei ist eine Mischung aus Gesamtfassadenfläche und aus anderen Materialien zulässig.

8.1.3 In allen Baugebieten sind Fassaden mit glasierten Materialien, glänzenden Oberflächen und greifbarer (z.B. Leuchtfarben) Färbung unzulässig.

8.1.4 In allen Baugebieten sind Dachflächen in Flachdächer und nicht reflektierend (kein Spiegelglas) auszuführen.

8.1.5 Die textliche Bestimmung ist entfallen.

8.2 **Dächer**

8.2.1 Auf allen Baugrundstücken sind nur geneigte Dächer mit mind. 18° Dachneigung zulässig. Untergeordnete Anbauten von Gebäuden (z.B. Wintergärten, Abstellräume), Carports, Garagen und Nebenanlagen können mit Dachneigungen von mind. 5° ausgeführt werden.

8.2.2 Die Dächer sind mit Pfannen, roten Pfannen, dunkelbraunen, dunkelgrünen und anthrazit Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon eine Teilfläche bis zu 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien (Glas), sofern es sich um Solaranlagen oder Gründächern handelt.

8.2.3 Reetdächer sind nur in den Wohngebieten Nr. 1, 1a, 2, 5, 6 und 8a zulässig.

8.2.4 Nichtglänzende Metalldächer in grau/grünen Farben sind zulässig.

8.2.5 Grasdächer mit einer Dachneigung von mindestens 5° sind im gesamten Plangebiet zulässig.

8.3 Garagen / Anbauten

8.3.1 Garagen und Anbauten müssen in Gestaltung und Material den Hauptgebäuden entsprechen.

8.3.2 Die textliche Bestimmung ist entfallen.

8.3 Die textliche Bestimmung entfällt.

8.4 Einfriedungen / Vorgärten / Wohngärten § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

8.4.1 Die Vorgärten der Wohngebiete Nr. 5 und 6 können zur öffentlichen Straße sowie zu den seitlichen Grenzen hin offen bzw. eingegrünt werden.
Hierbei ist DIN 18040 Teil 3 zu beachten.
- Holzzäune bis 0,8m Höhe als DK Gehweg mit horizontaler oder vertikaler Verbreiterung (keine "Jägerzäune")
- Drahtzäune bis 0,8m Höhe mit Hecken und Feld- bzw. Natursteinen (Berre-Mauern aus Beth- oder Platenquarzwerk).

Außerdem sind in den Wohngebieten Nr. 5 und 6 die Einfriedungen jeglicher Art über 1 20m zwischen Gebäudeaussenwand und Grundstücksgrenze zur Straße hin, sowie die Grundstücksgrenzen entlangführend von der Vorwarfläche bis zum Gebäude unzulässig.

Hinweis: Als Vorgärten gelten alle Flächen zwischen Haus und öffentlichen Verkehrsflächen die zur Erschließung des Grundstückes herangezogen werden (Hausgangsanlagen).

8.4.2 In den Wohngebieten Nr. 1 bis 4 und 7 bis 26 sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, in Form von Laubbäumen, ggf. in Verbindung mit einem Zaun, wenn dieser auf der zum Grundstück gerichteten Seite der Bepflanzung angebracht ist, zulässig. Hecken sind zulässig. Diese Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80m zulässig.

8.4.3 Einfriedungen im Wohngebiet Nr. 7c zwischen den Gebäuden sind unzulässig. Die nicht überbauten Flächen sind als Gemeinschaftsgärten mit parkähnlichen Charakter zu gestalten.

8.5 **Tiefgaragen**

8.5.1 Tiefgaragen, sofern sie nicht überbaut sind, müssen mit einer Erdschicht von mindestens 0,30m überdeckt sein und begrünt werden.

8.6 **Werbeanlagen**

8.6.1 In allen Wohngebieten mit Ausnahme des Wohngebietes Nr. 21 sind Werbeanlagen unzulässig.
Hiervon ausgenommen sind die nach LBO genehmigungsfreien Werbeanlagen.

8.6.2 Innerhalb des Wohngebietes Nr. 22 und des Wohngebietes Nr. 21 sind folgende Werbeanlagen folgendes Bestimmungen zulässig:
- Ladenink Schriftfelder oder ziehkarde Lettrer und als Werbeanlagen zulässig.
- Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante die Traufkante der Gebäudes nicht überschreiten.
- Bewegliche Werbeanlagen am einem Gebäude sind in gleichem Stil zu gestalten.
- Der Flächenanteil der Werbefläche an einer Gebäudewand darfmaximal 1/3 der Wandfläche betragen.
- Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 3,00m zulässig und dürfen nicht größer als 10 qm sein.
- Werbeanlagen sind nur für die auf dem betreffenden Grundstück ausgeübte Nutzung zulässig.

9.0 **Lärmschutz**

9.1 Zum Schutz vor Lärmimmissionen werden für Nutzungen im Plangebiet - Golf- und weiteren LBH-Schäfer, Schäferei im Hochhaus, Ausgabe TBB Anlagen, Kegelbahn, Bowling, Bowling im Außenbaubüden betreut, Lärmpegelbereiche wie folgt festgesetzt:

Gebäude	Lärmpegelbereich
straßenzugewandte Seiten der Baufluchten der 1. Baureihe an Weg- und Straßen der Golfparkallee zwischen der Westfellbroker Straße im Norden und dem Knesel zur Anbindung der Zufahrt zum Holsten Sportpark im Süden	III
Nordteilen der Gebäude in den Teilgebieten 19a und 19b südlich der Einbiegestraße	III
Nordteilen der Bebauung direkt südlich der Westfellbroker Straße	III

10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, und zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Rechten und auf die Geltendmachung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den ..... Siegel

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Wirtschaft vom 29.09.2004.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung / Bramstedter Nachrichten am 20.07.2004 erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2, Ziffer 1 BauGB abgesehen.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am ..... den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.07.2004 bis zum 27.08.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von allen interessierten schriftlich oder zur Niederschrift gemacht werden können, am 20.07.2004 in der Segeberger Zeitung / Bramstedter Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

Die Vorverfahrensschritte nach Ziffer 3. und 5. sind gleichzeitig durchgeführt worden.

6. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.09.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 29.09.2004 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 29.09.2004 gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1.- 7 wird hiermit bescheinigt.

Bad Bramstedt, den 07.10.2004 Siegel

(Bürgermeister)

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

Norderstedt, den ..... Siegel

9. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Bad Bramstedt, den Siegel

(Bürgermeister)

10. Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 (Golf- Sport- und Wohnpark Bissenmoor) in der Fassung vom 29.09.2004, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Bad Bramstedt, den ..... Siegel

(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 29.09.2004 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 (Golf- Sport- und Wohnpark Bissenmoor) für das Gebiet "Wohnpark Bissenmoor: südlich der Waldebrooker Straße, westlich des Wirtschaftsweges (Flurstück 52), nördlich und westlich des Flurstückes 70/ teiowe westlich des Flurstückes 69/24 , nördlich der Flurstücke 13/10 und 13/9 (Golfplatz), östlich der Golf-Parkallee, ausgenommen Flurstücke 7/2 und 7/51), östlich des geplanten Golf- und Freizeitzentrums (Flurstücke 8/57, 8/59, 7/22, 6/54, 6/53, 6/51) sowie nördlich und östlich des Golfplatzes (letztgenannte Flurstücke jeweils der Flur 28)" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Bad Bramstedt über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 (Golf- Sport- und Wohnpark Bissenmoor)

Maßstab: 1 : 1000

Stand: 29.09.2004	**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**
Endgültige Planfassung	Dipl.Ing. Matthias Baum Kaiserstraße 137, 22844 Norderstedt Tel. 0401 / 84 08 23, Fax: 0401 / 85 20 25 E-Mail: hamburg@arch-staat.de
Bearbeiter: Baum, Schulz / gez.: Schröder	Projekt-Nr.: 970

Aus 28 Zu/m a Ab 29 Nzm