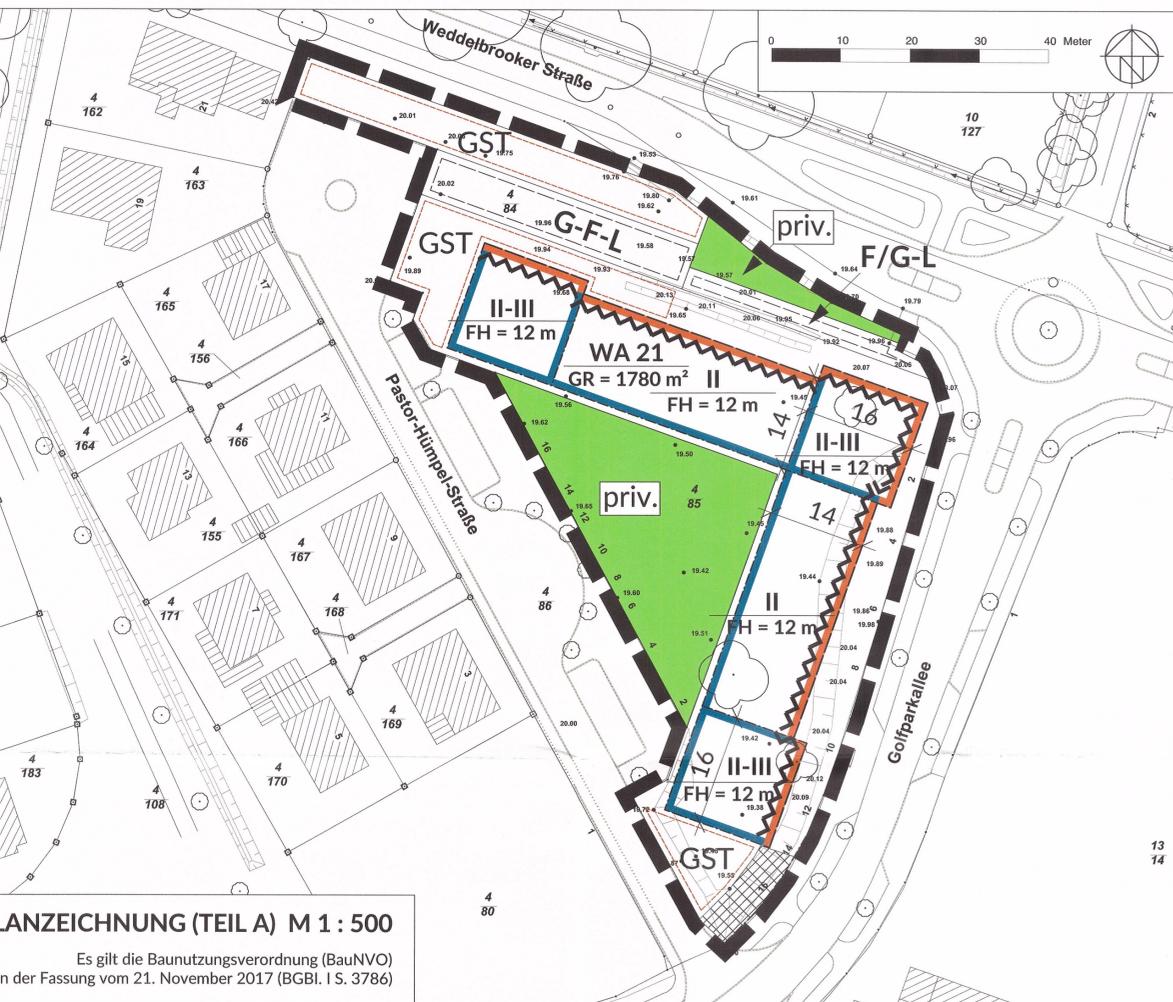


SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 36 "GOLF-, SPORT- UND WOHNPAK BISSENMOOR"

Für den Bereich: "zwischen Golfparkallee und Pastor-Hümpel-Straße"



PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Grundfläche	§ 16 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 BauNVO
Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
Bauweise und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baulinie	§ 23 BauNVO
Baugrenzen	§ 23 BauNVO
Grünflächen	
private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, Leitungsträger und Rettungsfahrzeuge	§ 9 Abs. 1 Nr. 21
	Fahrrecht zu Gunsten der Rettungsfahrzeuge	§ 9 Abs. 1 Nr. 21
	Gehrecht zu Gunsten der Anlieger, Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21
	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. textl. Festsetzung Nr. 9	§ 5 Abs. 2 Nr. 6
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 24
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksbezeichnung	z.B. 4/84
	Bestandsgebäude	

TEXT TEIL B

- 1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m höchste Punkt der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. Grenz ein Baugrundstück mehrseitig an Verkehrsflächen, so gilt als Bezugshöhe die höherliegende Verkehrsfläche.
- 2.2 Zur Installation von Solaranlagen darf die in der Planzeichnung oder gemäß textlicher Festsetzung 2.2 und festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,5 m überschritten werden. (§ 16 (6) BauNVO)
- 2.3 Zur Realisierung von unterirdischen Stellplätzen in Tiefgaragen und deren Zufahrten darf die festgesetzte Grundfläche überschritten werden.
- 3.0 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Tiefgaragen und deren Zufahrten dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Unterirdische Teile von Tiefgaragen sind unterhalb der privaten Grünfläche zulässig.
- 4.0 Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 4.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und die nach Landesbauordnung (LBO) genehmigungsfreien Nebenanlagen über 30 m³ Rauminhalt sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig. Ausgenommen sind Sitzgelegenheiten und Abfallsammelanlagen.
- 5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal dreißig Wohneinheiten zulässig.
- 6.0 Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 6.1 Die privaten Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Das Anlegen von wassergebundenen Wegen, das Aufstellen von Sitzgelegenheiten und die Errichtung von Spielgeräten ist zulässig.
- 7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 7.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind Stellplätze, Grundstückszufahrten, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten sowie öffentliche Geh- und Radwege offenporig (z. B. Pflaster mit Fugen, Rasengittersteine, Schotterterrassen etc.) auszubilden. Wasserdurchlässige Befestigungen des Unterbaus (z. B. durch Beton) sind unzulässig.
- 7.2 Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, hierbei sind die geomorphologischen Bodenverhältnisse zu berücksichtigen.
- 8.0 Nutzung von Fernwärme** (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)
- 8.1 Die Versorgung mit Fernwärme erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.
- Ein Fernwärmeanschluss besteht nicht für Gebäude, die nicht mehr als 30 kWh/m² Jahres-Primärenergiebedarf (QP gemäß Energieeinsparungsverordnung) haben und deren Jahres-Heizwärmebedarf (QH) nach PHPP nicht mehr als 15 kWh/m² Wohnfläche beträgt.
- Der Nachweis muss im Baugenehmigungs- / Baufeststellungsverfahren erbracht werden.
- 9.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich L _a | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹ R _{w,rea} Wohnräume | Büroräume |
|--------------------------------|---|---|-----------|
| | [dB(A)] | [dB(A)] | [dB(A)] |
| III | 61-65 | 35 | 30 |
- ¹ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
² An Außenbauteile von Räumen, bei denen der erdreichende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen geringen Eintrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- 9.1 An Fassadenabschnitten zur Weddelbrooker Straße und zur Golfparkallee sind zum Schutz vor Lärmimmissionen Maßnahmen zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 zu treffen.

10.0 Anpflanzungen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 10.1 Je angefangener 800 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu verwenden. Im Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² freizuhalten. Im Bereich von Grundstückszufahrten und Stüchwegen ist die Baumscheibe gegen Überfahrten zu sichern bzw. zu schützen. Pflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.

11.0 Örtliche Bauvorschriften

- 11.1 Fassadengestaltung**
In dem allgemeinen Wohngebiet sind als Außenfassadenmaterial nur Sichtmauerwerk, heller Putz, Holz und Glas zulässig. Teilflächen von bis zu 40% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. Fassaden mit glasierten Materialien, glänzenden Oberflächen und grellbunter Färbung (z.B. Leuchtfarben) sind unzulässig. Glasflächen sind in Flachglas und nicht reflektierend (kein Spiegelglas) auszuführen.
- 11.2 Dachgestaltung**
Die Dächer sind mit Pfannen in roten, rotbraunen, braunen, dunkelblauen, dunkelgrünen und anthrazitfarbenen Farbtönen einzudecken. Solardächer sind zulässig. Nichtglänzende Metalldächer in graugrünen Farben sind zulässig. Gründächer sind zulässig.
- 11.3 Abfallsammelstandorte**
Freistehende Abfallsammelbehälter und Wertstoffcontainer sind in voller Höhe durch freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen einzugrün. Zulässig sind auch Rank-/Klettergerüste mit Rank-/Kletterpflanzen.
- 11.4 Einfriedungen**
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von Laubhecken, ggf. in Verbindung mit einem Zaun, wenn dieser auf der zum Grundstück gerichteten Seite der Hecke errichtet wird und die Hecke nicht überragt, zulässig. Diese Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 11.5 Werbeanlagen**
In den Wohngebieten sind Werbeanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach LBO genehmigungsfreien Werbeanlagen.
- 11.6 Ordnungswidrigkeiten**
Ein Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften gem. § 82 Abs. 1 LBO kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

- Artenschutz**
Die Baufeldräumung darf gem. § 39 (5) Zif. 2 BNatSchG nur vom 01.10. bis 28. bzw. 29.02. eines Jahres erfolgen.
- Brandschutz**
Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend der Vorschriften der Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 26.06.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 09.10.2018 durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung erfolgt.
2. Auf Grundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 20.08.2018 den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 "Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.10.2018 bis 16.11.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht/vorgebracht werden können, am 09.10.2018 in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bad-bramstedt.de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 13 a Abs. 2 Ziffer 1 und 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB am 12.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Richtigkeit der Verfahrensmerkmale zu den Ziffern 1. - 6. wird hiermit bestätigt.
Bad Bramstedt, den 04.03.2019



Kristina Sehn
(Bürgermeisterin)

7. Der katastermäßige Bestand am 20.03.2019 sowie die rechtlichen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschleunigt.

Norderstedt, den 12.03.2019

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.03.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 "Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 04.03.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Richtigkeit der Verfahrensmerkmale zu den Ziffern 8. und 9. wird hiermit bestätigt.

Bad Bramstedt, den 26.06.2019

Kristina Sehn
(Bürgermeisterin)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.

Bad Bramstedt, den 26.06.2019

Kristina Sehn
(Bürgermeisterin)

11. Der Beschluss der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 "Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor" durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sind am 04.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

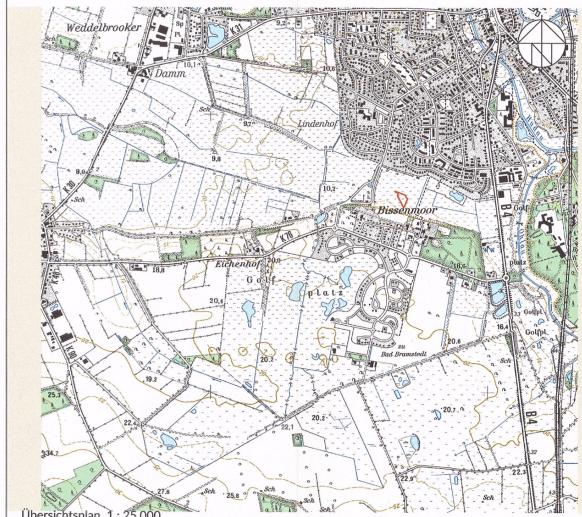
Die Satzung ist mithin am 02.07.2019 in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den 03.07.2019

Kristina Sehn
(Bürgermeisterin)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 04.03.2019 folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 "Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor", für den Bereich: "zwischen Golfparkallee und Pastor-Hümpel-Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 36, 8. ÄNDERUNG "GOLF-, SPORT- UND WOHNPAK BISSENMOOR"

Ausfertigung



Für den Bereich:
"zwischen Golfparkallee und Pastor-Hümpel-Straße"

Endgültige Planfassung
04.03.2019
(Stadtverordnetenversammlung)

040 - 44 14 19
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten