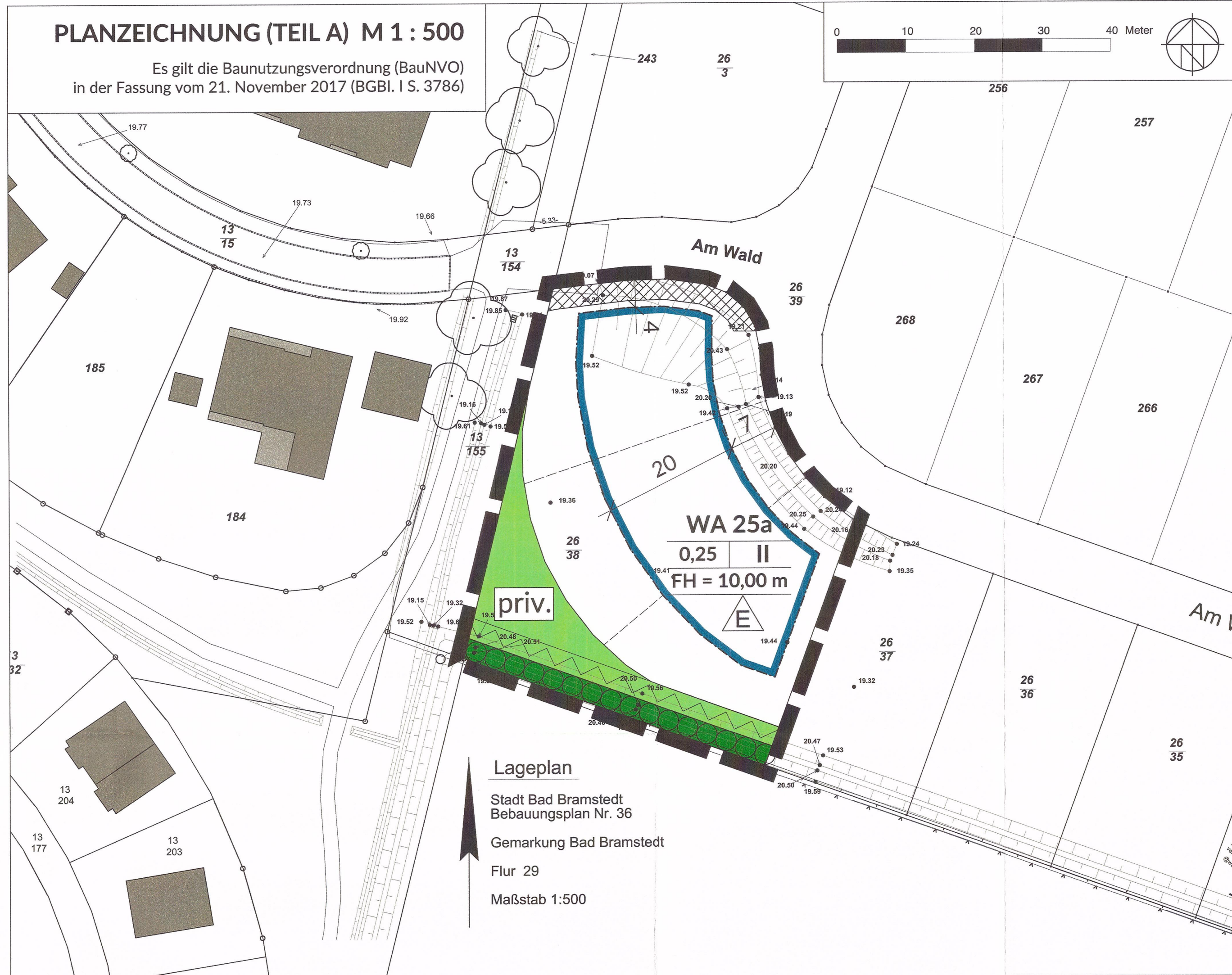


SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DIE 10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 36 "GOLF-, SPORT- UND WOHN-PARK BISSENMOOR"

Für den Bereich: "südwestlich der Erschließungsschleife Am Wald"



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA 25 a	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,25	Grundflächenzahl § 16 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
FH = 10,00 m	Firsthöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
Bauweise und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
	Baugrenzen § 23 BauNVO
	Bauverbotszone § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche
	Zweckbestimmung Knickschutz
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Knick, anzupflanzen

Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung von Maß der Nutzung § 1 BauNVO
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Flurstücksbezeichnung
	Bestandsgebäude
	mögliche Grundstücksgrenze

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 Grundstücksf front. Grenz ein Baugrundstück mehrseitig an Verkehrsflächen, so gilt als Bezugshöhe die höherliegende Verkehrsseite.
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	Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 800 m ² .
3.0 Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1	Im Wohngebiet beträgt die maximale Gebäudelänge 20 m. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
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 sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbaubaren Flächen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb der privaten Grünflächen und dem Knickschutzstreifen unzulässig. Die genannten Anlagen sind innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.
5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
5.1	Im allgemeinen Wohngebiet ist je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohnung zulässig, wenn diese nicht mehr als 70% der Fläche der Hauptwohneinheit hat.
6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6.1	Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Zufahrten offenporig (z. B. Pflaster mit Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) auszubilden. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus (z. B. durch Beton) sind unzulässig.
6.2	Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, hierbei sind die geomorphologischen Bodenverhältnisse zu berücksichtigen.
7.0 Nutzung von Fernwärme	(§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)
7.1	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 30 kWh/m ² Jahres-Primärenergiebedarf (QP gemäß Energieeinsparungsverordnung) haben und deren Jahres-Heizwärmebedarf (QH) nach PHPP nicht mehr als 15 kWh/m ² Wohnfläche beträgt. Der Nachweis muss im Baugenehmigungs- / Baufreistellungsverfahren erbracht werden.
8.0 Anpflanzungen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
8.1	Je angefangener 500 m ² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu verwenden. Im Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m ² freizuhalten. Im Bereich von Grundstückszufahrten und Stichwegen ist die Baumscheibe gegen Überfahrten zu sichern bzw. zu schützen. Pflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.
8.2	Bei der Neuanlage von Knicks ist folgendes Profil anzustreben: Fußbreite von 3,00 m, Wallhöhe von mindestens 1,00 m, Walkrone von 1,50 m (leicht durchgemuldet), Seitenböschungen 1 : 1. Die neuen Knicks sind 3-reihig mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und nach der Pflanzung mit Stroh als Mulch anzudecken.

9.0 Örtliche Bauvorschriften	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
9.1 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.
9.2 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.
9.3 Geschosse	Geschosse mit senkrecht aufgehenden Außenwänden sind oberhalb der zulässigen Vollgeschosse unzulässig.
9.4 Garagen und Anbauten	Garagen und Anbauten müssen in Gestaltung und Material den Hauptgebäuden entsprechen.
9.5 Einfriedigungen	Einfriedigungen 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 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
9.6 Werbeanlagen	In den Wohngebieten sind Werbeanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach LBO genehmigungsfreien Werbeanlagen.
9.7 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 20.08.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 07.11.2018 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 10. 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 15.11.2018 bis 14.12.2018 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 07.11.2018 in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden 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 09.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 1 - 6. wird hiermit bestätigt. Bad Bramstedt, den 06.06.2019 Siegel	
7. Der katastermäßige Bestand am 20.03.2019 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Norderstedt, den 12.06.2019	

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 10. 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 einfachen Beschluss gebilligt.

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 8. und 9. wird hiermit bestätigt.
Bad Bramstedt, den 06.06.2019 Siegel

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Bad Bramstedt, den 06.06.2019 Siegel

11. Der Beschluss der 10. 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 bekannt gemacht 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 06.06.2019 in Kraft getreten.
Bad Bramstedt, den 06.06.2019 Siegel

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 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 "Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor", für den Bereich: "südwestlich der Erschließungsschleife" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtsplan 1 : 25.000

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36, 10. ÄNDERUNG "GOLF-, SPORT- UND WOHN-PARK BISSENMOOR"

Ausfertigung

Für den Bereich:
"südwestlich der Erschließungsschleife Am Wald"

Endgültige Planfassung
04.03.2019
(Stadtverordnetenversammlung)

040 - 44 14 19
Graumannweg 69
22067 Hamburg
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten
www.archi-stadt.de