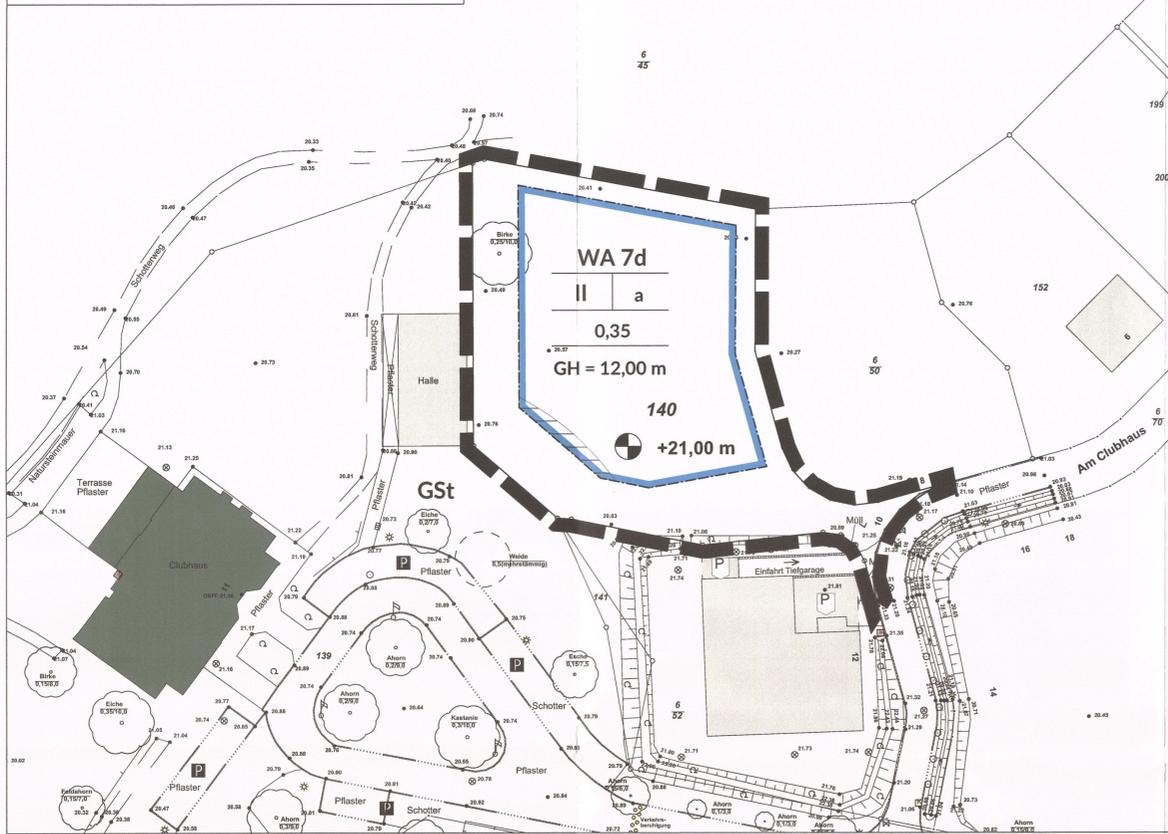
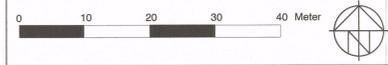


SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DIE 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 36 "GOLF-, SPORT- UND WOHN-PARK BISSENMOOR" mit örtlichen Bauvorschriften Für den Bereich: "nordwestlich der Straße am Clubhaus"

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

WA 7d	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,35	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
GH = 12,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
a	Bauweise und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO

Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Fassaden mit Festverglasungen vor schutzbedürftigen Räumen gem textlicher Festsetzung 8.1

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung von Maß der Nutzung	§ 1 BauNVO
	Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN)	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksbezeichnung
	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)

- Der Bezugspunkt für zulässige Gebäudehöhe ist der höchste Punkte der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m der festgesetzte Höhenbezugspunkt.
- 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)
- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1200 m².
- Die zulässige Grundfläche darf zur Errichtung von Zuwegungen, Zufahrten, Kellergeschossen und Tiefgaragen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Im Wohngebiet ist in der festgesetzten abweichenden Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 25 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
- Die Errichtung von Tiefgaragen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- In dem allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und die nach Landesbauordnung (LBO) genehmigungsfreien Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in einem Abstand von 5 m zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche unzulässig. Ausgeschlossen hiervon sind Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen.

5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal sechs Wohneinheiten zulässig. Bei der Bebauung mit einem einzigen Einzelhaus sind maximal 12 Wohneinheiten zulässig.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 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.
- Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, hierbei sind die geomorphologischen Bodenverhältnisse zu berücksichtigen.

7.0 Nutzung von Fernwärme (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

- 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/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- / Baufreistellungsverfahren erbracht werden.

8.0 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Zum Schutz der Wohnnutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen vor schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebädefassaden die Anforderungen der TA Lärm durch den Gewerbelärm eingehalten werden.

9.0 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)

- Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheibe) ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² 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.

10.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 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.

- 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.

- Geschosse**
Senkrecht aufgehenden Außenwände von Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse sind um mindestens 0,75 m von den Außenwänden der Vollgeschosse zurückzusetzen.

- Garagen und Anbauten**
Garagen und Anbauten müssen in Gestaltung und Material den Hauptgebäuden entsprechen.

- 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 m zulässig.

- Werbeanlagen**
In den Wohngebieten sind Werbeanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach LBO genehmigungsfreien Werbeanlagen.

- 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 aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit vom 01.10. bis 31.01. eines Jahres erfolgen.

Aufgrund der potentiell im Gebiet vorkommenden Fledermausarten sind im Geltungsbereich **insektenfreundliche Beleuchtungsmittel** (z. B. LED) mit warmweißem Licht zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten abstrahlend auszurichten.

Brandschutz
Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend der Vorschriften der Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr vorzusehen.

Gehölzpfanzungen
Für Gehölzpfanzungen sollten heimische Gehölzarten Verwendung finden. Es wird auf Anlage 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Bramstedt verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 19.08.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 16.03.2020 durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung erfolgt.
- Auf Grundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 19.08.2019 den Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 "Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.03.2020 bis 23.04.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 16.03.2020 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.

- 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 19.03.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke der Ziffern 1. - 6. wird hiermit bestätigt.
Bad Bramstedt, den 21.06.2020

(Bürgermeisterin)

- Der katastermäßige Bestand am 01.01.2020 sowie die geomorphologischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Norderstedt, den 20.06.2020

(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.06.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 "Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.06.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke der Ziffern 8. und 9. wird hiermit bestätigt.

Bad Bramstedt, den 21.06.2020

(Bürgermeisterin)

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

Bad Bramstedt, den 21.06.2020

(Bürgermeisterin)

- Der Beschluss der 11. 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 19.06.2020 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 21.06.2020 in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den 21.06.2020

(Bürgermeisterin)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.06.2020 folgende Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 "Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor", für den Bereich: "nordwestlich der Straße Am Clubhaus" 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, 11. ÄNDERUNG "GOLF-, SPORT- UND WOHN-PARK BISSENMOOR" mit örtlichen Bauvorschriften

Austerfierung

Für den Bereich:
"nordwestlich der Straße Am Clubhaus"

Endgültige Planfassung
22.06.2020
(Stadtverordnetenversammlung)

040 - 44 14 19
Grasmoorweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten