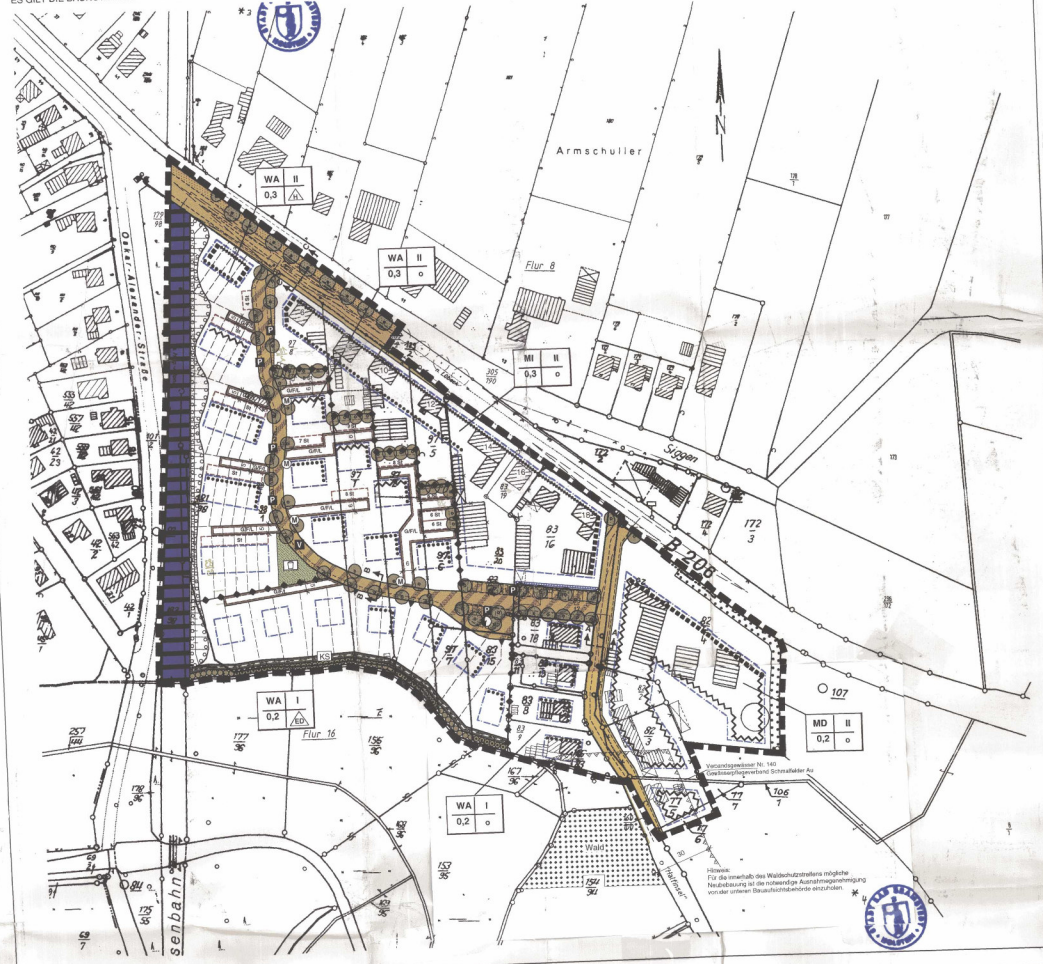


SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 23. JAN. 1990 (BGBl. I S. 132)



- ### ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN
- | | |
|----|---|
| WA | Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB |
| Mi | Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO |
| M | Mischgebiete § 6 BauNVO |
| MD | Dorfgebiete § 5 BauNVO |
- Datumszahl**
- | | |
|-----------|--|
| WA II 0.3 | |
| WA II 0.3 | |
| WA I 0.2 | |
| WA I 0.2 | |
| MD II 0.2 | |
| WA I 0.2 | |
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- Zahl der Vollgeschoßes als Höchstgrenze § 16 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
- Offene Bauweise § 22 BauNVO
- Nur Hausgruppen zulässig § 22 BauNVO
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Verkehrsfächen § 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
- Gebiet
- Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkplätze
- Verkehrsbuhiger Bereich
- Einhart
- Bahnanlagen § 9 (6) BauGB
- Fächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB**
- Trafo

- ### Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
- Spielplatz
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB**
- Knickschutzstreifen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
- Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
- Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
- Knick, anzulegen § 9 (1) 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25b BauGB
- Sonstige Planzonen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB
- Stellplätze
- Mit Gabr-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 13 BauGB**
- G Gehrecht
- F Fahrrecht
- L Leitungsrecht
- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit unterirdischen fahrenden Größen belastet ist § 9 (1) 14 BauGB**
- Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

- ### Vorkahrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB
- Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereich, LPB)
- LPB III
- LPB IV
- LPB V
- LPB VI
- Lärmschutzwand (2,5 m hoch)
- ### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Vorhandene Gebäude
- Künftig fortfallende Gebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Flurstückbezeichnung
- z.B. 10/2
- Straßenbegrenzung / Verkehrsgrün
- Sichtstreifen
- Wall
- ### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- Knick, zu erhalten § 16 b LfNatSchG
- Verbandsgewässer
- Alle Maße sind in m

TEXT TEIL B

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 Abs. 2 BauNVO auszuweisenden zulässigen Nutzungen (nicht Bestandteil des Bebauungsplanes).

1.2 Für die festgesetzten Mischgebiete werden gemäß § 1 (6) BauNVO die allgemeinen zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) 2, 7, 8 BauNVO ausgeschlossen. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die nach § (3) BauNVO auszuweisenden zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbauten Flächen unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sowie für nach Landesrecht (LBO) in den Abstellflächen zulässig sind.

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

3.1 In Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnheiten zulässig; in Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte lediglich eine Wohnheiten zulässig.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

4.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Bepflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. **Flächengröße — mindestens ein Viertel der zu beplantenden Fläche, wobei ein Bereich mit einer Breite von mind. 10 cm freizuhalten. Im Bereich von Park- und Spielplatz-Bäumen und Weiden sind alle Baum- und Straucharten zu erhalten.**

4.2 Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine Vegetationsdecke von mind. 10 cm freizuhalten. Im Bereich von Park- und Spielplatz-Bäumen und Weiden sind alle Baum- und Straucharten zu erhalten.

4.3 Bei der Bepflanzung der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Laubbäume, -entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation — zu verwenden. **Flächengröße bei Bepflanzung — mindestens ein Viertel der zu beplantenden Fläche, wobei ein Bereich mit einer Breite von mind. 10 cm freizuhalten. Im Bereich von Park- und Spielplatz-Bäumen und Weiden sind alle Baum- und Straucharten zu erhalten.**

4.4

ist hier entfallen, siehe Nr. 6.6

4.5 Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind als naturnahe Streifenflächen mit standortgerechten Gräser-Kraut-Mischungen anzulegen und extern zu umheilen. Unzulässig sind auf diesen Flächen das Ablegen von Materialien, ständige Betreten bzw. Behalten und Abgrabungen jeder Art.

4.6 Garagen und Carports mit Flachdach sind mit einer externen Dachbegrünung zu versehen. Die Wände/FüÙen der Garagen und Carports sind mit Selbstklebenden Riem-/Klebeflächen an Wand-/Giebelpartien zu bepflanzen.

4.7 Die Dachbegrünung von gewerblichen Gebäuden ist nach baubedingter Vermeidung wiederzustellen. Für die Begrünung von Flachdächern (Mutterboden) bei $\geq 100 \text{ m}^2$ Bauwerksfläche gilt DIN 18915.

4.8

ist hier entfallen, siehe Nr. 7.0

4.9 Das von Dachflächen und privaten Grundstückflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstückflächen zur Versickerung zu bringen.

4.10

ist hier entfallen, siehe Nr. 8.0

5.0 Maßnahmen und Vorkahrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG § 9 (1) 24 BauGB

in den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baugebieten sind Flächen für Fortführungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festzusetzen. Südlich der Bundesstraße 208 (Segeberger Straße) sind für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, passive Schallschutzmaßnahmen, gekennzeichnet durch die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), erforderlich. Den Lärmpegelbereichen sind in der folgenden Übersicht angegebene erforderlicher reduzierender Schalldämm-MaÙ zuzuordnen.

Lärmpegelbereich:		Erforderliches, reduzierendes Schalldämm-MaÙ für:	
I		Aufenthaltsräume in Büroämtern u.ä.	
III	35 dB (A)	30 dB (A)	
IV	45 dB (A)	35 dB (A)	
V	45 dB (A)	40 dB (A)	
VI	50 dB (A)	45 dB (A)	

Nachweis sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Bestimmungen (Erfüllung von DIN 4109 und BImSchG zu DIN 4109, Etabl. des Baubestandes von 15.11.1990 - IV 850 a - S.16 S.33.11) zu führen. Sofern aus technischen Gründen der Grundgestaltung Teile von Schlafzimmern als Gebäude-Räume, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, unvermeidbar sind, sind entsprechende schalldämmende Lüftungslösungen vorzusehen.

6.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 9 (2) 4 LBO

6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind die Gebäude als Verbundbauten mit roten bis rotenbraunen Voranstrichen zu gestalten. Teilflächen unentgeltlich im Maßstab anzulegen, ist zulässig.

6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind nur geradlinig verlaufende Fensterbänke, Balkone und Terrassen mit Planen in roten bis rotenbraunen oder schwarzem Farbton anzulegen. Ausnahmeweise sind Geraden mit einer Dachneigung von mind. 10° zulässig.

6.3 Festlegung der Soehöhe für Gebäude:

LPB IV

LPB V

LPB VI

Die Soehöhe ist die Ebene des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit + 0,0 m die Oberkante des Bordsteins bzw. des Gehweges im Eingangsbereich des Gebäudes.

a) Für nicht unterkellerte Gebäude wird die Soehöhe auf + 0,50 m festgesetzt.

b) Für unterkellerte Gebäude wird die Soehöhe auf + 0,50 m bis max. + 0,00 m festgesetzt. Die Zwischenräume werden von der Möglichkeit der Galleidgestaltung zwischen den benachbarten Grundstücken bestimmt.

c) In Bezug auf Baustellen und Festlegungen sind die Festlegungen der Baubehörden zu berücksichtigen.

6.4 Garagen und Anbauten sind in ihrer Gestaltung dem ursprünglichen Charakter der Gebäude mit Wänden aus Wäschstein zu entsprechen.

6.5 Überdachte Stellplätze (Carports) sind offen zu gestalten.

6.6 In Geltungsbereich des Bebauungsplanes können untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten, vollversetzt ausgeführt werden und eine abweichende Dachneigung bis zu 15° haben.

6.7 Das Behalten der nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf:

- Zufahren, Stellplätze, Zuwegungen und Außenbereiche
- bestimmten Betriebszwecken, wie Betonummauer, FugengieÙ, Asphaltierung oder Bepflanzung, sind unzulässig.

6.8 Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen sind mit Hecken aus Laubböhlern einzuräumen. Die Einräumungen muß der Zaun in der Pflanzung liegen. Im Bereich von Grundstücksgrenzen sind bei maximaler Öffnung bis max. 3,00 m Breite und Zugänge bis max. 1,00 m Breite, bei Doppelhäusern bis max. 2,300 m Breite und 2 x 1,00 m Breite zulässig.

7.0 Im Bereich von die Befreiung freizuhaltenden Sichtflächen ist eine Bepflanzung und Einrichtung über 0,70m Höhe, gemessen vom StraÙeniveau, unzulässig.

8.0 Das im Plangebiet als nachrichtliche Übernahme dargestellte Verbandsgewässer Nr. 140 des Gewässersifgeverbandes Schmaltefläur der Au in einem Abflau von 5,0 m von der BÖchungskante nicht bebaut werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 05.07.1994 u. 06.03.1996. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung Bramstedter Nachrichten am 21.07.1994 u. 22.03.1996 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 10.03.1996 durchgeführt worden.

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.06.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Verfahrensrichtlinien nach § 4 Abs. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB (Nr. 3 und Nr. 5) sind nach § Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.06.1996 u. 23.04.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.07.1996 bis zum 07.08.1996 und erneut gemäß § 9 Abs. 3 BauGB vom 02.05.1997 bis zum 02.06.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Tageszeitung Bramstedter Nachrichten am 23.06.1996 gemacht worden können, in der Tageszeitung Bramstedter Nachrichten am 23.06.1996 und erneut am 23.04.1997 öffentlich bekanntgegeben worden.

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.06.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.06.1997 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 11.06.1997 gefügt.

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

Bad Bramstedt, den 1.5.1997

8. Der katastralmäßige Bestand am 31.12.1997 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

9. Die Anzeigerfahnen nach § 11 Abs. 1 Absatz 2 und Absatz 3 BauGB ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segeberg am 11.01.1998 bestätigt, daß die geltend gemachten Rechtsvorwürfe beboben worden sind.

AZ: 52.03.68/14.24

Bad Bramstedt, den 1.8.1998

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetert.

Bad Bramstedt, den 1.8.1998

11. Die Durchführung des Anzeigerfahrens zum Bebauungsplan, sowie die Stelle, die der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 1.8.1998 öffentlich bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 3 BauGB) und weiter auf Freitag und Ernte- und von Entscheidungssprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit ihm am 2.0.1998 in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den 2.11.1998

* 1.-18. Gesetzliche (Gebäude)Fahnen gemäß Verordng v. 11.03.1998 (AZ: 52030/81,21) sind Bestandteil der Stadtverordnetenversammlung vom 04.1998 (109 21) Bad Bramstedt, am 11.06.1998

