

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43 "ALT-BISSENMOOR"



PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

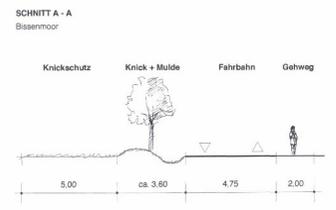
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.01.1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)

- 7.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO**
- Auf den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in roten bis rotbraunen oder in weissen oder in geträubtem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 30% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- Holzhäuser in den Naturfarben braun und grün, sind, abweichend von Ziffer 7.1, nur in den Allgemeinen Wohngebieten Nr. 1 - 7 zulässig.
- Es sind nur geneigte Dächer mit mindestens 20° Dachneigung zulässig.
- Die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten sind mit Dachsteinen in roten, rotbraunen, schwarzen oder schwarzgrünen Farbvarianten anzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis zu 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Sichtmauerwerk handelt.
- Grasdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° sind, abweichend von Ziffer 7.4, nur in den Allgemeinen Wohngebieten Nr. 1 - 7 zulässig.
- Untergordnete Anbauten von Gebäuden z.B. Wintergärten können vollverglasigt ausgeführt werden und eine Dachneigung von mindestens 10° haben.
- Garagen und Anbauten unterliegen in ihrer Gestaltung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellbeschlusses des Ausschusses für Planung- und Umweltsachen vom 02.11.1999. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung Bramstedter Nachrichten am 29.12.1999 erfolgt.
- Auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 Ziffer 2 BauGB verzichtet.
- Die von der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.01.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Planung- und Umweltsachen hat am 29.01.2001, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bereitgestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und dem Maßstab M 1 : 1000, ist am 16.01.2001 öffentlich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungfrist von 14 Tagen schriftlich oder zur Niederschrift gestellt werden können, am 16.01.2001 in der Zeitung Bramstedter Nachrichten bekannt gemacht.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anträge mit Hinweis sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.01.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.01.2001 öffentlich bekannt gemacht. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 22.01.2001 beschlossen. Die Fertigstellung der Anlagen in den vorhandenen Wohngebieten Nr. 1 - 7 wird hiermit befristet.
- Das katastralmäßige Bestand am 01.01.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig befristet.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgelegt.
- Die Stelle, der der Plan auf Dauer während der Dienstleistung von allen Interessierten zugänglich ist, wird nach Beschlussempfehlung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 26.01.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 "Alt-Bissenmoor" für das Gebiet nördlich der Weddebrooker Straße (K76), südlich der Lethwante des Grundbesitzes zum Westhof (K78) und südlich des Waldbestandes Ostlich des Bissenmoorweges, westlich des Waldbestandes an der Weddebrooker Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 100 DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- | WA | Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB |
|------------------|--|
| o | Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO |
| z.B. 1 | Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB |
| z.B. 0.2 | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO |
| z.B. 0.2 | Grundflächenzahl § 16 BauNVO |
| z.B. 0.170 m | Grundfläche als Höchstmaß § 16 BauNVO |
| a | Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB |
| o | Abweichende Bauweise § 22 BauNVO |
| o | Offene Bauweise § 22 BauNVO |
| o | Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO |
| o | Baugrenze § 23 BauNVO |
| o | Baugrundstücksgrenzen § 9 (1) 3 BauGB |
| z.B. min. 600 cm | Mindestmaß der Baugrundstücke |
| o | Verkehrsfächen § 9 (1) 11 BauGB |
| o | Verkehrsfächen besondere Zweckbestimmung |
| o | Strassenbegrenzungsflächen |
| o | Öffentliche Parkplätze |
| o | Fußweg |
| o | Fläche für Abwasserbeseitigung § 9 (1) 14 BauGB |
| o | Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB |
| o | Flächen für Wald § 9 (1) 16 BauGB |
| o | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB |

- Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen § 9 (1) 20a u. b BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen § 9 (1) 20a BauGB
- Bäume, zu erhalten § 9 (1) 20a BauGB
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen § 9 (1) 20a BauGB
- Sonstige Pflanzflächen
Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB
Mittelparkplatz
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizulassen sind § 9 (1) 19 BauGB
Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB
Flächen mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmgebietes, LNB)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB
Flächen mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmgebietes, LNB)
- ### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB
- Knick, zu erhalten § 15 b LändSchG
20,00m / 30,00m Wuchsstreifen gem. § 32 (b) i.V.M. WaldSchG
Länderschutzbegrenzungszone gem. § 18 i.V.M. LändSchG
- Abtägungen
Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen, gem. § 15a LändSchG
Geschützte Biotope, gem. § 15a i.V.M. LändSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

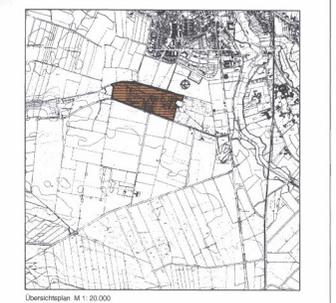
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Verkehrsmgß
- Sichtdreieck
- Nummerierung der Wohngebiete
- Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- In Allgemeinen Wohngebieten Nr. 1 wird gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbauertriebe) BauNVO allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 - 3 u. 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten Nr. 2 - 16 sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
- Die Firnhöhen der Gebäude betragen in den Allgemeinen Wohngebieten Nr. 1, 5, 7 u. 9 maximal 12,00m.
- Die Firnhöhen der Gebäude betragen in den Allgemeinen Wohngebieten Nr. 2 - 4, 6, 8 u. 10 - 16 maximal 10,00m.
Bezugspunkt für die Firnhöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.
- Die Gebäude für die unterkante Gebäude betragen maximal 0,5 m. Die Sichtkanten für unterkante Gebäude betragen maximal 0,9 m.
Bezugspunkt für die Sichtkanten ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit + 0,00m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.
- Für die Allgemeinen Wohngebiete Nr. 3 u. 7 ist die abweichende Bauweise mit maximalen Gebäudelängen von 25,00m festgesetzt. Für die Grenzabstände gilt die offene Bauweise.

- 2.0 Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB**
- Ausnahmsweise können Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Mindestgrößen der Baugrundstücke um maximal 5% zugelassen werden.
- 3.0 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB**
- Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht (LBO) genehmigten Anlagen, sind in den Allgemeinen Wohngebieten Nr. 2, 3, 4, 8, 10 u. 16 außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind § 12, (1) BauNVO sind in den Abstandsflächen nach Landesrecht (LBO) zulässig.
- 4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten § 9 (1) 6 BauGB**
- In Einzelhäusern ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 70% der Fläche der Hauptwohneinheit hat.
Von der Festsetzung ausgenommen sind die Allgemeinen Wohngebiete Nr. 3, 5 u. 9 mit pro Gebäude maximal zwei Wohneinheiten.
- In Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten Nr. 5, 7 u. 9 ist in ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die in ihren äußeren Abmessungen erhalten bleiben, je angelegte 150 qm 1 Grundstückliche Wohneinheit zulässig.
- 5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB sowie Bindungen für Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzungen § 9 (1) 25 BauGB**
- Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze und Pflanzflächen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubbäume, entsprechend der Anteile für freizeichnende oder geschnittene Hecken - zu verwenden.
- Der auf den Privatgrundstücken vorgesehene Knickzuschritt entlang des Grundstückes ist als natürliche Rasen-Weidenfläche mit standortgerechten Grünkraut-Mischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten (Mähd max. 1-2 x pro Jahr, wobei das Mähgut zur Abgabe an einen Komposthaufen ist. Unzulässig sind auf dieser Fläche jegliche Bebauung, das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten bzw. Befahren sowie Abgasanlagen - Abgasanlagen jeder Art).
- Grundstückseigenen zu öffentlichen Straßenflächen sind mit freizeichnenden oder geschnittenen Hecken aus Laubbäumen entlang der Grundstücksgrenzen zu versehen, wenn der vorhandene Laubbau nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämmmaß der Gesamtschallschutzwand (Wand, Fenst., Lüftung) muß den Anforderungen des Lärmprotektionsbereichs II entsprechen.
Akten für Freizeichnende Hecken:
Schwarzer Holunder Sambucus nigra, Hasel Corylus avellana, Heckenröhre Lonchocarpus, Flieder Syringa spp., Schneeball Viburnum Opulus, Roter Hainbühlern Cornus sanguinea, Prunus spinosa, Weiborn Crataegus monogyna, Forsythie Forsythia intermedia.

- 5.0 Park- und Spielplätze, Grundstücksflächen mit Geh- und Fahrwegen und sonstigen öffentlichen Grün- und Radwegen sind offenzulassen (z.B. Plaster mit breiten Fugen, Regenrinne, Schotterstein, wasserundurchlässiger Belag etc.) auszubilden. Befestigungen des Unterbaus - z.B. durch Beton - sind unzulässig.**
- Carports mit Flachdach sind mit einer externen Dachbegrenzung zu versehen. Die Wandflächen der Garagen und Carports sind mit Stabplanen oder Rank-/Kletterpflanzen an entsprechender Gestalt zu begrünen.
- Freistehende Müllmüllbehälter und Wertstoffcontainer sind in voller Höhe durch freizeichnende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten Laubbäumen einzugrenzen. Zulässig sind auch Rank-/Klettergerüste mit Rank-/Kletterpflanzen.
- Dachwasser und Oberflächenwasser von befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Tüchern und Zisternen sowie die Weiterverwendung als Brauchwasser (z. B. Gießwasser, 2 Wasserkategorie, WC etc.).
- 6.0 Maßnahmen und Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG § 9 (1) 24 BauGB**
- Außenwände auf den beiden Grundstücken unmittelbar nördlich der Weddebrooker Straße und westlich der Erdmündung Bissenmoor-Öst im Bereich der Gebäudeertritten unterliegen, wenn sie auf der Südseite angeordnet werden, sind sie als Wintergärten auszuführen.
- Passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen des Lärmprotektionsbereichs II gemäß DIN 4109 sind für die strahlungsgefährdeten Fronten der Gebäude in der 1. Bauzone an der Weddebrooker Straße vorzunehmen.
Lärmprotektionsbereich:
Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß für:
Aufenthaltsräume in Wohngebieten: o.B.
Ruhetage: o.B.
Schlafbereiche in Wohngebieten: o.B.
Lärmprotektionsbereich II: 35 dB
30 dB
- In der 1. Bauzone an der Weddebrooker Straße sind zu den Südfronten ausgesparte Schall- und Kletterzonen mit schallgedämmter Lüftung zu versehen, wenn der vorhandene Laubbau während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämmmaß der Gesamtschallschutzwand (Wand, Fenst., Lüftung) muß den Anforderungen des Lärmprotektionsbereichs II entsprechen.
Anforderungen an Schalldämmmaßnahmen:
Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Erfüllung von DIN 4109 und Beibau zu DIN 4109) zu führen.



SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43 "ALT-BISSENMOOR"

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER WEDDEBROOKER STRASSE (K76), SÜDLICH DER LETHWANTE DES GRUNDSTÜCKES ZUM WESTHOF (K78) UND SÜDLICH DES OSTLICH DES BISSENMOORWEGES, WESTLICH DES WALDBESTANDES AN DER WEDDEBROOKER STRASSE

Erstfällige Planfestsetzung 29.05.2002
Zusertügelung
Antrags- und Baugenehmigung
Ding. Nr. 44
Geh. Nr. 6
2008/10
Besonderheit: Schutz/Baum
Gezeichnet: Schütz
Projekt Nr.: 810
188 x 846