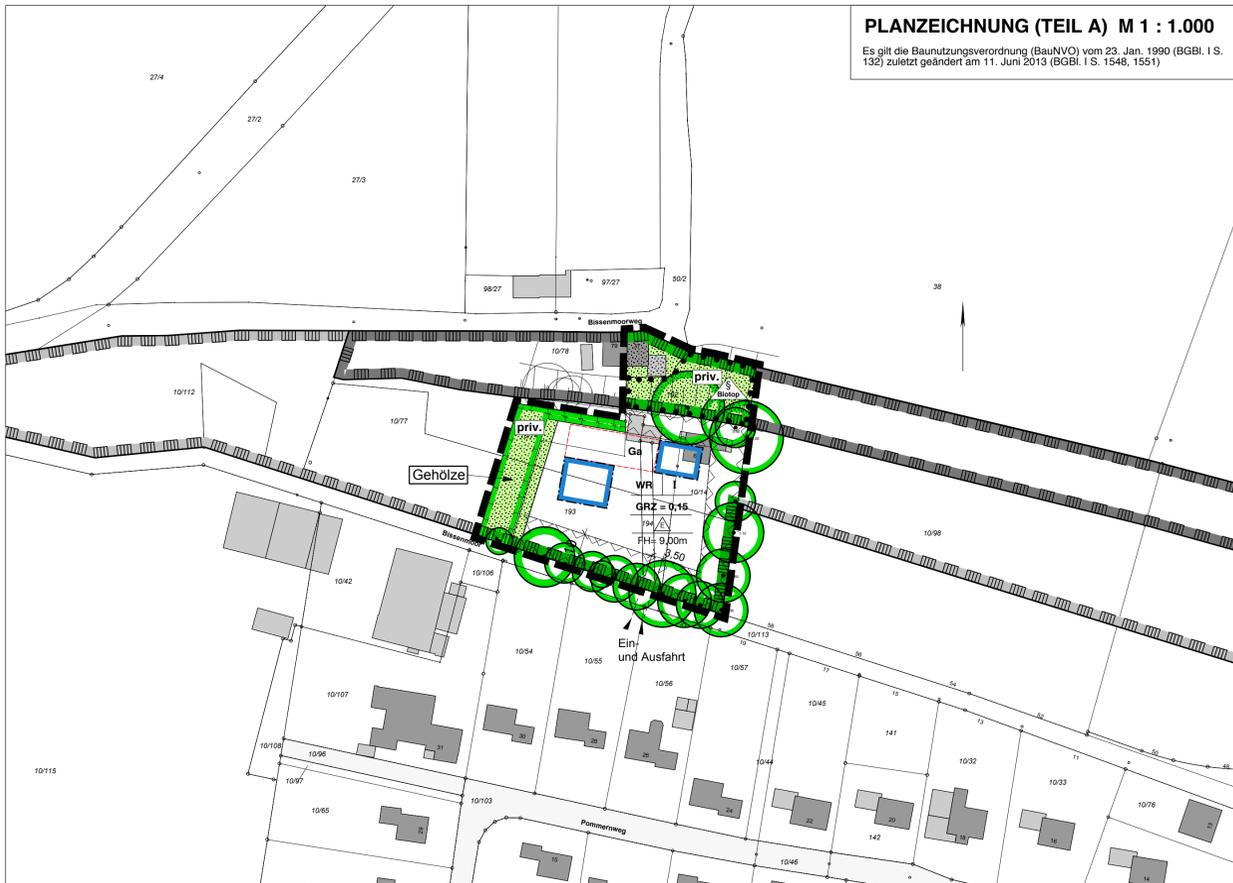


# Satzung der Stadt Bad Bramstedt über den Bebauungsplan Nr. 43, 1. Änderung "Alt-Bissenmoor"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)



### ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

**Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Reines Wohngebiet § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Grundflächenzahl § 16 BauNVO  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO  
Fisthöhe (Höchstmaß) § 16 BauNVO

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO  
nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO

**Baugrenze** § 23 BauNVO

**Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

**Ga** Garagen und Carports

**Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Bereich für Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Zweckbestimmung: private Grünfläche

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20

**Gehölze** Maßnahmenfläche zur Gehölzentwicklung: gem. textl. Festsetzung 4.2

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b

Erhaltung von Einzelbäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

### SONSTIGE PLANZEICHEN

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** § 9 Abs. 7 BauGB

**Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. Flurstücksbezeichnung

Vorhandene Gebäude

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen gem. § 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG

Geschütztes Biotop gem § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

Alle Maße sind in Meter angegeben

### TEXT TEIL B

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

##### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes und mit + 0,00 m die Mittelachse der Straße Bissenmoor, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. (§ 18 Abs. 1 BauGB)

##### 3.0 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Im reinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbaubaren Flächen nur in der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Garagen und -stellplätze zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

##### 4.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

4.1 Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 zu verwenden.

4.2 Der naturnahe Gehölzbestand in der Maßnahmenfläche ist zu erhalten und durch Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu ergänzen.

4.3 Innerhalb des Geltungsbereiches sind drei standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

##### 5.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 84 LBO)

5.1 Auf den Baugrundstücken in dem reinen Wohngebieten sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in rot bis rotbraunem oder in weißem oder in gelbbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 30% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. Holzhäuser sind zulässig.

5.2 Es sind nur geneigte Dächer mit mindestens 20° Dachneigung zulässig.

5.3 Die Sockelhöhen für nicht unterkellerte Gebäude betragen maximal 0,5 m. Die Sockelhöhen für unterkellerte Gebäude betragen maximal 0,9 m. Bezugspunkt für die Sockelhöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit + 0,00m die Mittelachse der das Grundstück erschließenden Straße, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.

5.4 Die Dächer in dem reinen Wohngebieten sind mit Dachsteinen in roten, rotbraunen, schwarzen oder schwarzbraunen Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis zu 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.

5.5 Gründächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° sind, abweichend von Ziffer 5.2 und 5.3 ebenfalls zulässig.

5.6 Untergeordnete Anbauten von Gebäuden z.B. Wintergärten, können vollverglas ausgeführt werden und eine Dachneigung von mindestens 10° haben.

5.7 Garagen und Anbauten unterliegen in ihrer Gestaltung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude.

#### Hinweise

Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 82 (3) LBO geahndet werden (§ 82 (1) LBO)

Die Baufeldvorbereitungen und eine hierfür erforderliche Beseitigung von Gehölzen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb des Zeitraums 1. März bis 15. September zulässig. Anderenfalls ist eine Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten ausgeschlossen werden kann.

Bei erforderlichem Gebäudeabriss ist eine Kontrolle des vom Abriss betroffenen Gebäudes auf Besatz mit Fledermäusen durchzuführen. Wenn kein Besatz mit Fledermäusen vorhanden ist, ist der Gebäudeabriss innerhalb des Zeitraums 15. August bis 14. März durchzuführen. Wenn der Abriss zwingend innerhalb des Zeitraums 15. März bis 15. August durchgeführt werden soll, ist zusätzlich zur Besatzkontrolle bezüglich der Fledermäuse auch eine Kontrolle auf Besatz mit Brutvögeln durchzuführen. Wenn kein Besatz an Brutvögeln und Fledermäusen vorhanden ist, kann der Abriss auch innerhalb des Zeitraums 15. März bis 15. August erfolgen.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 18.02.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ... durch Bereitstellung im Internet erfolgt. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am ... durch Veröffentlichung eines Bekanntmachungshinweises in der Segeberger Zeitung.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.11.2013 bis 19.12.2013 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.11.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 27.01.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes 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 25.02.2014 bis 24.03.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 17.02.2014 durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

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 21.02.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 1. - 6. wird hiermit bestätigt.

Bad Bramstedt, den 28.03.2014 Siegel

(Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am 27.03.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den 05.05.2014

(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.04.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.04.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 7. und 8. wird hiermit bestätigt.

Bad Bramstedt, den 16.04.2014 Siegel

(Bürgermeister)

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

Bad Bramstedt, den 17.04.2014 Siegel

(Bürgermeister)

11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 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 22.04.2014 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.

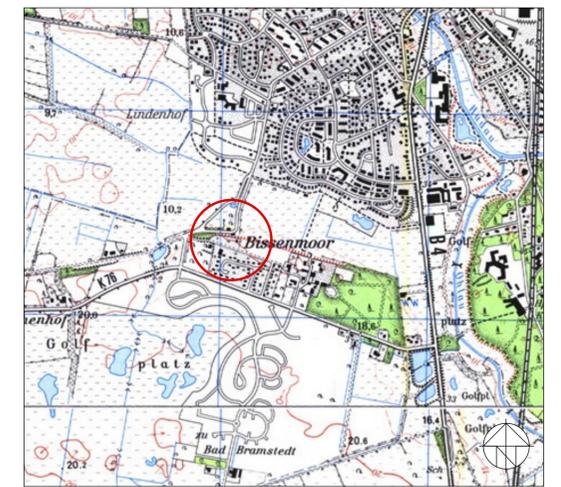
Die Satzung ist mithin am 23.04.2014 in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den 24.04.2014 Siegel

(Bürgermeister)

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 15.04.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 "Alt-Bissenmoor", 1. Änderung, für das Gebiet: "südlich des Bissenmoorweg, nördlich der Straße Bissenmoor", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan

## SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43, 1. Änderung

### "Alt-Bissenmoor"



Für das Gebiet:  
"südlich des Bissenmoorweg, nördlich der Straße Bissenmoor"

ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG  
15.04.2014 Stadtverordnetenversammlung

Bearbeitet : Baum, Stellmacher

ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG  
Baum-Schwormstedde GbR  
22087 Hamburg, Graumannweg 69  
Tel. 040 / 44 14 19  
Fax. 040 / 44 31 05

Projekt Nr.: 1275