SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44 " West-Stadt "

PLANZEICHNUNG TEIL A

M. 1 : 1000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) VOM 23. JAN. 1990 (BGBl. I S. 132)
LETZTE GESETZESÄNDERUNG 22.APRIL 1993 (BGBl. I S. 466)

Plangrundlage: Katasterunterlage vom 22.04.1999
TOP-Aufnahme vom Mai 1999

Ergänzung vom 04.08.1999:TOP im südl. Bereich u. Katasterbestand

Dipl.-Ing. A. Anders-Baldenhofer, Dipl.-Ing. W. Jeß, öffentl. best. Verm.-Ing
Schaftstraße 5, 24103 Kiel , Tel. 0431/62435, Fax. 0431/62888

TEXT TEIL B

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

1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die Firsthöhen der Gebäude betragen für Einzel- und Doppelhäuser 10,00m. Die Firsthöhen der Gebäude betragen für Hausgruppen und den Gebäuden auf der Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) maximal 12,00m. Die Firsthöhen der Gebäude mit Pultdächern, betragen maximal 8,00m.

Bezugspunkt für die Firsthöhe 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.

1.3 Die Traufhöhen der II - geschossigen Gebäude und der Hausgruppen werden auf eine maximale Höhe von 6,00m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Traufhöhe 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.

1.4 Die Sockelhöhen für Gebäude werden wie folgt festgesetzt :
- für nicht unterkellerte Gebäude mit einer Höhe von +0,5m
- für unterkellerte Gebäude mit einer Höhe von +0,5m bis +0,9m

Die Zwischenhöhen werden von der Möglichkeit der Geländegestaltung zwischen den benachbarten Grundstücken bestimmt.
Bezugspunkt für die Sockelhöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Eingangsbereich der Gebäude und mit +0,00m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstückes erschließenden Straße.

2.0 Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB

2.1 Ausnahmsweise können Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Mindest- und Höchstmaßen der Baugrundstücke um maximal 5% zugelassen werden.

3.0 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

3.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, auch die nach Landesrecht (LBO) genehmigungsfreien Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 (1) BauNVO sind in den Abstandsflächen nach Landesrecht (LBO) zulässig, jedoch nicht im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind nach § 9 (1) 10 BauGB. Eine Nutzung dieser Flächen nach § 9 (1) 10 BauGB ist nur gärtnerisch und für Zufahrten zulässig.

3.2 Im Bereich der Hausgruppen sind innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen Garagen grundsätzlich ausgeschlossen. Überdachte Stellplätze (Carports) sind zulässig.

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

4.1 In Einzelhäusern ist eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 70% der Fläche der Hauptwohneinheit hat. In Doppelhäusern ist eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig. In Hausgruppen ist eine Wohneinheit pro Reihenhaus 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 sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

5.1 Für Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Im Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12qm freizuhalten. Im Bereich von Parkplätzen, Grundstückszufahrten und Stichwegen ist die Baumscheibe gegen Überfahren zu sichern bzw. zu Schützen.

5.2 Die auf den Baugrundstücken festgesetzten Knickschutzstreifen sind als naturnahe Rasen- / Wiesenflächen mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Unzulässig sind auf diesen Flächen jegliche Befestigung, das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten bzw. Befahren sowie Abgrabungen und Aufschüttungen jeder Art.

5.3 Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenflächen sind - sofern sie nicht an zu erhaltende Knicks grenzen - mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubbaumgehölzen anzugrünen. Bei Einzäunungen sind diese hinter der Zaun in der Pflanzung liegen. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind sie bei Einzelhäusern auf max. 3,50m Breite und Zufahrt bis max. 1,50m Breite, bei Doppelhäusern bis max. 2 x 3,50m Breite bzw. 2 x 1,50m Breite zulässig.

5.4 Die als Öffentliche Grünfläche - Park festgesetzten Flächen sind naturnah zu gestalten. Bei Bepflanzung mit Gehölzen sind standortgerechte Arten der potentiellen natürlichen Vegetation auszuwählen. Die Wege in den Öffentlichen Grünflächen sind mit wassergebundenem Belag auf entsprechendem Unterbau auszubilden. Zulässig sind Randeinfassungen aus Beton, Natursteh oder Klinker.

5.5 Die als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gekennzeichnete Ausgleichsfläche ist als extensive Weide oder Wiese zu nutzen. Die Kleingewässer sind zu erhalten und naturnah umzugestalten sowie bei Bewidmung der Ausgleichsfläche einzubinden.

5.6 Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie öffentliche Geh- und Radwege sind versickerungsfähig (z.B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) auszubilden. Befestigungen des Unterbaus - z.B. durch Beton - sind unzulässig.

5.7 Carports sind mit Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen an entsprechenden Gerüsten zu begrünen.

5.8 Freistehende Müllsammelbehälter und Wertstoffcontainer sind in voller Höhe durch freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.
Zulässig sind auch Rank-/Klettergerüste mit Rank-/Kletterpflanzen.

5.9 Der Graben (Verbandsgewässer) ist soweit wie möglich offen zu halten und im Sinne von § 17 Abs. 2 LNatSchG sowie § 38 Abs. 1 und 2 Landeswassergesetz zu pflegen. Etwa 1,5m breite Saumstreifen sind möglichst naturnah zu entwickeln. Grabenbegleitende Gehölze sind zu erhalten.

5.10 Dachwasser und Oberflächenwasser von befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen und Zisternen sowie die Wiederverwendung als Brauchwasser (z.B. Gießwasser, 2. Wasserkreislauf für Waschmaschine, WC etc.).

6.0 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Zu- und Ausfahrten der Grundstücke festgesetzt.
- Ausser den gekennzeichneten Zu- und Ausfahrten sind keine weiteren zulässig.
- Auch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind als Zu- und Ausfahrten gekennzeichnet, da alle angrenzenden Grundstücke von dem jeweiligen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gebändert) zu erschließen sind.
- Die Zu- und Ausfahrten können, falls erforderlich, in ihrer Lage parallel zur Straße bis zu maximal 5.00 m verschoben werden.

6.2 Die festgesetzten öffentlichen Parkplätze können, falls erforderlich, in ihrer Lage parallel zur Straße bis zu maximal 5.00 m verschoben werden.

6.3 Die festgesetzten anpflanzenden Straßenbäume können, falls erforderlich, in ihrer Lage parallel zur Straße bis zu 5,00m verschoben werden.

7.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO

7.1 Auf den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 30% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.

7.2 Auf den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dächer zugelassen.
Die Dächer von Hausgruppen sind beidseitig des Firstes in gleichem Neigungswinkel auszuführen.
Pultdächer sind für Hausgruppen unzulässig.
Für Dächer sind nicht glänzende 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.

7.3 In den geneigten Dachflächen sind Gauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte oberhalb von 6,00m unzulässig. Dies gilt nicht für II-geschossige Gebäude. Bezugspunkt ist die Oberkante des zugehörigen Bordsteines bzw. des Gehweges im Eingangsbereich des Gebäudes bis zur jeweils sichtbaren Unterkante der Gauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte.

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

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

7.6 Holzhäuser, in den Naturfarben braun und grün, sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugebieten zulässig.

7.7 Grasdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15°, sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugebieten zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 18.01.1999.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung Bramstedter Nachrichten am 04.02.1999 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 06.07.1999 durchgeführt.

3. Die von der Planung betroffen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuß für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 17.01.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.02.2000 bis zum 01.03.2000 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 werden können, am 25.01.2000 in der Zeitung Bramstedter Nachrichten bekanntgemacht.

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am15.03.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7.Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am15.03.2000 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 15.03.2000 gebilligt.

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

Bad Bramstedt, den 17.03.2000 (Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am 23.07.1999 , sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den 21.03.2000 (Öffentl. best. Verm.-Ing.)

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

Bad Bramstedt, den 23. MRZ. 2000 (Bürgermeister)

10.Die Stelle, beider der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunftzu erhalten ist, sind am 24. MRZ. 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen(§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 25. MRZ. 2000 in Kraft getreten.

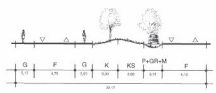
Bad Bramstedt, den 28. MRZ. 2000 (Bürgermeister)

STRASSENQUERSCHNITTE M. 1 : 200

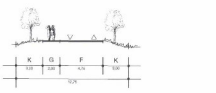
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

F - Fahrbahn
G - Gehweg
Gr - Grün
G/R - Geh- und Radweg
KS - Knickschutz
K - Knick
M - Mulde
P - Parken

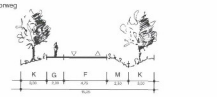
SCHNITT A - A
Bissenmoorweg und Planstrasse D



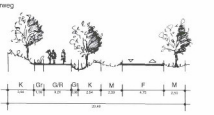
SCHNITT B - B
Bissenmoorweg



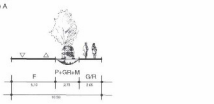
SCHNITT C - C
Bissenmoorweg



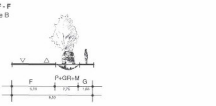
SCHNITT D - D
Bissenmoorweg



SCHNITT E - E
Planstrasse A



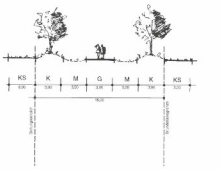
SCHNITT F - F
Planstrasse B



SCHNITT G - G
Planstrasse C und E

SCHNITT H - H
Planstrasse A

SCHNITT J - J



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 15.03.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 "Weststadt" für das Gebiet südlich Hoffeldweg, westlich Bissenmoorweg bis an die Gemeindegrenze Hitzhusen, südlich bis an den Grünzug zwischen der Süd-West-Stadt und dem Ortsteil Bissenmoor, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
z.B. GR 70 qm — Grundfläche als Höchstmaß § 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB
o — Offene Bauweise § 22 BauNVO
E — Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
H — Nur Hausgruppen zulässig § 22 BauNVO
Baugrenze § 23 BauNVO
Baulinie § 23 BauNVO
Stellung der baulichen Anlagen (hier: Hauptfirstrichtung)

Baugrundstücksgrößen § 9 (1) 3 BauGB
z.B. min. 300qm — Mindestmaß der Baugrundstücke
z.B. max. 600qm — Höchstmaß der Baugrundstücke

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB
St — Stellplätze
W — Wertstoffcontainer

Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB
Kindergarten

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
P — Öffentliche Parkplätze
Ein- bzw. Ausfahrt

Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB
Trafostation

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
Parkanlage — Kinderspielplatz — Knickschutz

Wasserflächen § 9 (1) 16 BauGB

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a, bBauGB
Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
Knick, anzupflanzen § 9 (1) 25 a BauGB

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
Hier : Knickschutz

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
hier: zugunsten Anlieger und Ver-und Entsorgungsträger, Festsetzungen gem. Text Teil B, Ziffer 6.1

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
Baugrundstücke mit besonderen gestalterischen Festsetzungen gem. Text Teil B, Ziffer 7.6 und 7.7

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

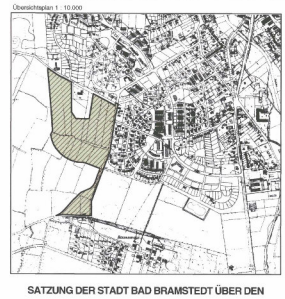
Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Flurstücksgrenzen
Vorgesehene Grundstücksgrenzen
z.B. 62/7 — Flurstücksbezeichnung
Verkehrsgrün
Sichtdreieck
Trennung Baugrenze / Baulinie
z.B. WA 1 — Nummsteuerung der Wohngebiete

Alle Maße sind in Meter angegeben

Übersichtsplan 1 : 10.000



SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44 "West-Stadt"

Ausfertigung

Für das Gebiet:

"Südlich Hoffeldweg / westlich Bissenmoorweg bis an die Gemeindegrenze Hitzhusen / südlich bis an den Grünzug zwischen der Süd-West-Stadt und dem Ortsteil Bissenmoor"

Satzungsbeschluß
DATUM : 15.03.2000

Architektur + Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
Wiesenallee 28 a, 20357 Hamburg

Bearbeitet : Baum / Vieth	gez.: Höppner	Projekt Nr. : 812

128 cm x 90 cm