

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44, 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

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 und vom 07.11.01
TOP-Aufnahme vom Mai 1999
Dipl.-Ing. A. Anders-Sellerscher u. W. J. J. öffentl. best. Verm.-Ing.
Schaßbr. 5, 24103 Kiel, Tel. 0431/62425, Fax 0431/62889

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

- WA** Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauBG
Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- z.B. 1** Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauBG
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
- z.B. GR 150 qm** Grundfläche als Höchstmaß § 16 BauNVO
- E** Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauBG
Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
Baugrenze § 23 BauNVO
- z.B. min. 550 qm** Baugrundstücksgrößen § 9 (1) 3 BauBG
Mindestmaß der Baugrundstücke
- z.B. max. 900 qm** Höchstmaß der Baugrundstücke
- ▼** Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauBG
Ein- bzw. Ausfahrt
- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauBG
Parkanlage
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauBG
- G-F-L** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauBG
hier: zugunsten Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauBG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- z.B. 52 Flurstücksbezeichnung
- z.B. WA 22 Nummerierung der Wohngebiete

Alle Maße sind in Meter angegeben

HINWEIS:

Die folgenden textlichen Festsetzungen entsprechen denen des Ursprungsplanes und der 1. vereinfachten Änderung. Soweit Festsetzungen auf den Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung keine Anwendung finden, sind sie nicht aufgeführt. Die Nummerierung entspricht dem Ursprungsplan Nr. 44.

TEXT TEIL B

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauBG**
 - 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 Einzelhäuser maximal 10,00m. 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 "entfällt für Änderungsbereich"
 - 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 Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit +0,00m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließende Straße.
- 2.0 Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauBG**
 - 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 BauBG**
 - 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 BauBG.
Eine Nutzung dieser Flächen nach § 9 (1) 10 BauBG ist nur gärtnerisch und für Zufahrten zulässig.
 - 3.2 "entfällt für Änderungsbereich"
- 4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauBG**
 - 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.
- 5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauBG) sowie Bindungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauBG)**
 - 5.1 "entfällt für Änderungsbereich"
 - 5.2 "entfällt für Änderungsbereich"
 - 5.3 Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenflächen sind - sofern sie nicht an zu erhaltende Knicks grenzen - mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubbaumgehölzen einzuzünnen. Bei Einzäunungen muß der Zaun in der Pflanzung liegen. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind bei Einzelhäusern Öffnungen bis max. 3,50m Breite und Zugänge bis max. 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 wassergebundenen Belag auf entsprechendem Unterbau auszubilden. Zulässig sind Handeinfassungen aus Beton, Naturstein oder Klinker.
 - 5.5 "entfällt für Änderungsbereich"
 - 5.6 Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie öffentliche Geh- und Radwege sind versickerungsfähig (z.B. Pflaster mit 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 einzuzünnen. Zulässig sind auch Rank-/Klettergerüste mit Rank-/Kletterpflanzen.
 - 5.9 "entfällt für Änderungsbereich"
 - 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, z. Wasserkreislauf für Waschmaschine, WC etc.).

6.0 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauBG

- 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 (gebündelt) 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 "entfällt für Änderungsbereich"
- 6.3 "entfällt für Änderungsbereich"
- 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 oder in weißem oder in gelbbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teillflächen bis zu 50% der Dachfläche sind aus anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.
 - 7.2 In den geneigten Dachflächen sind Gauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte oberhalb von 6,00m unzulässig.
Bezugshöhe ist die Oberkante des zugehörigen Bordsteines bzw. des Gehweges im Eingangsbereich des Gebäudes bis zur jeweils sichtbaren Unterkante der Gauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte.
 - 7.3 Untergeordnete Anbauten von Gebäuden, z.B. Wintergärten, können vollverglas ausgeführt werden und eine Dachneigung von mindestens 10° haben.
 - 7.4 Garagen und Anbauten unterliegen in Gestaltung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude.
 - 7.5 "entfällt für Änderungsbereich"
 - 7.6 "entfällt für Änderungsbereich"
 - 7.7 "entfällt für Änderungsbereich"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 18.06.2001.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung / Bramstedter Nachrichten am 06.08.2001 erfolgt.
2. Von der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 wurde gemäß § 13 Ziffer 1 BauBG abgesehen.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.08.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 18.06.2001 den Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 17.10.2001 von der Stadtverordnetenversammlung zum 17.10.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauBG in Verbindung mit § 13 Ziffer 2 BauBG öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 06.08.2001 in der Segeberger Zeitung / Bramstedter Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Verfahrensschritte nach Ziffer 3. und 5. sind im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauBG gleichzeitig durchgeführt worden.
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.10.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 17.10.2001 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.10.2001 gebilligt.
Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1-7 wird hiermit bescheinigt.

Bad Bramstedt, den 31.10.2001

(Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am 07.11.2001, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den 08.11.2001

(Öffentl. best. Verm.)

9. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Bad Bramstedt, den 6. NOV. 2001

(Bürgermeister)

10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10. NOV. 2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung sind von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauBG) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauBG) hingewiesen worden.
Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

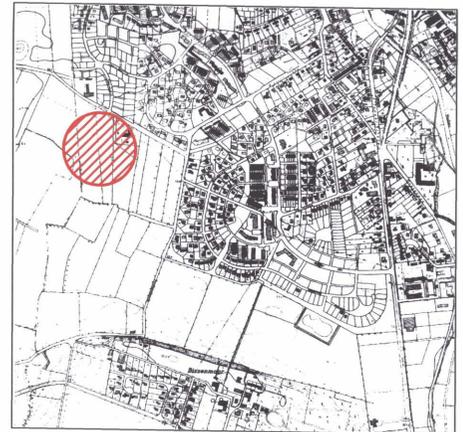
Die Satzung ist mithin am 11. NOV. 2001 in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den 12. NOV. 2001

(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauBG) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 17.10.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44, 2. vereinfachte Änderung, für das Gebiet südlich und östlich der Strasse Rühmels, westlich der öffentlichen Grünfläche und nördlich der Strasse Am Storchennest, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1 : 10.000

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



Für das Gebiet:

"Südlich und östlich der Strasse Rühmels, westlich der öffentlichen Grünfläche und nördlich der Strasse Am Storchennest"

Endgültige Planfassung

Ausfertigung

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Graumannsweg 69, 22807 Hamburg