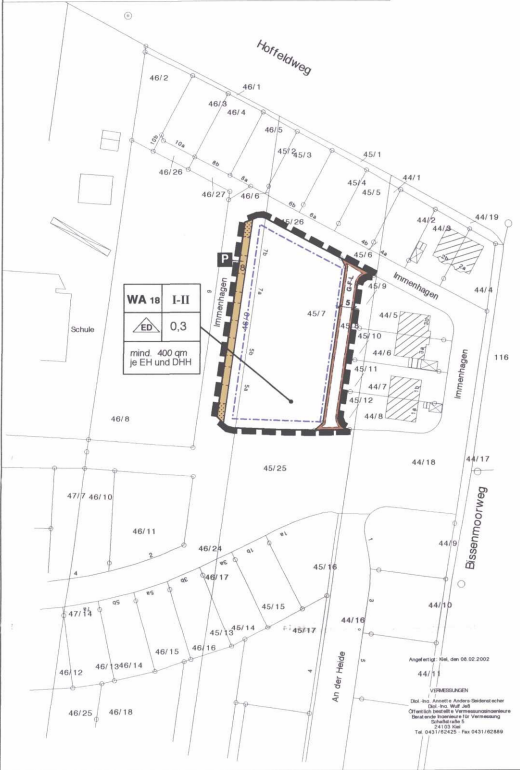


SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44, 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

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



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

- WA** Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- WA** Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
- ED** Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- ED** Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB
Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
Baugrenze § 23 BauNVO
- ED** Baugrundstücksgößen § 9 (1) 3 BauGB
Mindestmaß der Baugrundstücke je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte
- P** Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen
P öffentliche Parkplätze
- G-F-L** Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
hier: zugunsten Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- z.B. 45/17 Flurstücksbezeichnung
- z.B. WA 16 Nummerierung der Wohngebiete
- Alle Maße sind in Meter angegeben

HINWEIS:

Die Nummerierung der textlichen Festsetzungen entspricht dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 44. Zur eindeutigen Bestimmtheit werden die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie der 1. und 2. Änderung vollständig aufgeführt, sofern sie auf die 3. Änderung zutreffen. Die durch die 3. Änderung geänderten textlichen Festsetzungen sind durch Unterstreichungen gekennzeichnet.

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 maximal 10,00m. Die Firsthöhen der Gebäude mit Pultdächern, betragen maximal 8,00m.
Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante der 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 werden auf eine maximale Höhe von 6,00m festgesetzt.
Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der höchste Punkt der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut 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 Sockelhöhe 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.
- 2.0 Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB**
 - 2.1 entfällt.
- 3.0 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB**
 - 3.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, auch die nach Landesrecht (LBO) genehmigungsfreien Nebenanlagen sowie Garagen, überdachte Stellplätze (Carpors) und nicht überdachte Stellplätze gemäß § 12 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
 - 3.2 „nicht im Geltungsbereich“
- 4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB**
 - 4.1 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte 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 BauGB) und Bindungen für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**
 - 5.1 „nicht im Geltungsbereich“
 - 5.2 „nicht im Geltungsbereich“
 - 5.3 Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenflächen sind - sofern sie nicht an zu erhaltende Knicks grenzen - mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubb Baumgehölzen 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, bei Doppelhäusern bis max. 2 x 3,50m Breite bzw. 2 x 1,50m Breite zulässig.
 - 5.4 „nicht im Geltungsbereich“
 - 5.5 „nicht im Geltungsbereich“
 - 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 Laubbgehölzen einzuzünnen. Zulässig sind auch Rank-/Klettergerüste mit Rank-/Kletterpflanzen.
 - 5.9 „nicht im Geltungsbereich“
 - 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 entfällt.
 - 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 „nicht im Geltungsbereich“

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 weitem oder in gelbbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teillflächen von bis zu 30% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- 7.2 Auf den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dächer sind mit Planen in roten, rotbraunen, schwarzen oder schwarzbraunen Farben einzudecken. Abweichend hiervon sind Teillflächen bis zu 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.
- 7.3 In den geneigten Dachflächen sind Gauen, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte oberhalb von 6,00m unzulässig. Bezugsgröße ist die Oberkante des zugehörigen Bordsteines bzw. des Gehweges im Eingangsbereich des Gebäudes bis zur jeweils sichtbaren Unterkante der Gauen, 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 „nicht im Geltungsbereich“
- 7.7 „nicht im Geltungsbereich“

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 18.02.2002.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung / Bramstedter Nachrichten am 10.04.2002 erfolgt.
 2. Von der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 wurde gemäß § 13 Ziffer 1 BauGB abgesehen.
 3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.04.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 4. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 18.03.2002 den Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 5. Der Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.04.2002 bis zum 17.05.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB, in Verbindung mit § 13 Ziffer 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geteilt gemacht werden können, am 10.04.2002 in der Segeberger Zeitung / Bramstedter Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die Verfahrensschritte nach Ziffer 3. und 5. sind im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.
 6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.06.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 7. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.06.2002 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.06.2002 beglitt.
- Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensmerkern Nr. 1 - 7 wird hiermit bescheinigt.
Bad Bramstedt, den 02.07.2002

(Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am 08.02.02., sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kiel, den 03.07.2002
 (öffentl. best. Verm.-Ing.)

9. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Bad Bramstedt, den 03. JULI 2002

(Bürgermeister)

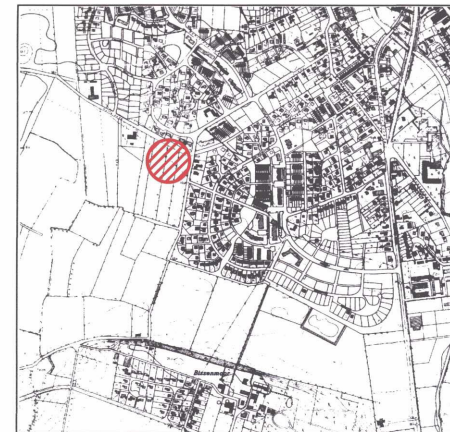
10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04. JULI 2002 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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 05. JULI 2002 in Kraft getreten.
Bad Bramstedt, den 05. JULI 2002

(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 26.06.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44, 3. vereinfachte Änderung, für das Gebiet südlich und östlich der Strasse Immenhagen, nördlich des öffentlichen Grünzuges westlich der Flurstücke 45/9, 45/10, 45/11 und 45/12 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtplan 1 : 10.000

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



Für das Gebiet:

"Südlich und östlich der Strasse Immenhagen, nördlich des öffentlichen Grünzuges, westlich der Flurstücke 45/9, 45/10, 45/11 und 45/12"

Satzungsbeschluss
26.06.2002

Ausfertigung

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
Dipl.-Ing. M. Baum
Graumannsweg 69, 22807 Hamburg