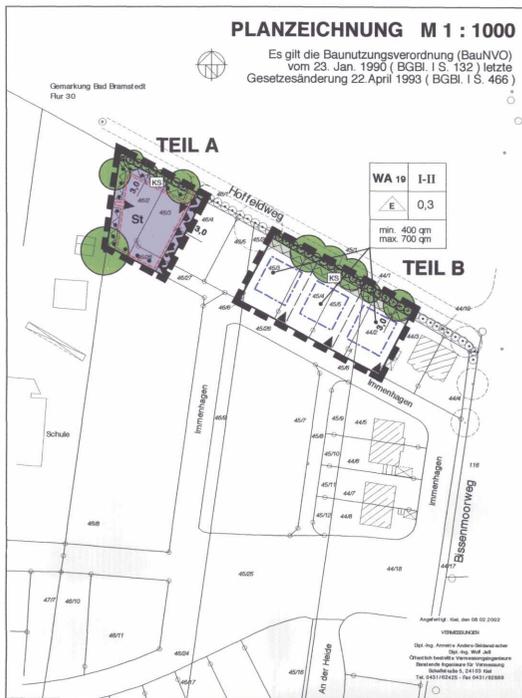


SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44, 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A UND TEIL B

- WA** **Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- z.B. II** **Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
- z.B. 0,3** **Grundflächenzahl § 16 BauNVO**
- E** **Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
Baugrenze § 23 BauNVO
- z.B. min. 400qm** **Baugrundstücksgrößen § 9 (1) 3 BauGB**
Mindestmaß der Baugrundstücke
z.B. max. 700qm Höchstmaß der Baugrundstücke
- St** **Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB**
- Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB**
- Verkehrflächen § 9 (1) 11 BauGB**
Straßenverkehrsfläche
Ein- bzw. Ausfahrt
- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 b BauGB**
Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB** hier: Knickschutz
- Umgrenzung der Flächen mit Vorkerhalten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB**
Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - z.B. 45/4 Flurstücksbezeichnung
 - z.B. WA 19 Nummerierung der Wohngebiete
 - Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Alle Maße sind in Meter angegeben

HINWEIS ZUM TEIL B:

Die Festsetzungen sind bezüglich ihres Inhaltes und ihrer Nummerierung am Ursprungsbebauungsplan Nr. 44, und seiner 1. Änderung aufgebaut. Auf die Änderungsbereiche nicht zutreffende Festsetzungen sind ausgeblendet. Durch die 4. Änderung geänderte textliche Festsetzungen sind durch Unterstreichungen gekennzeichnet.

TEXT TEIL B

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - Die Sockelhöhen für Gebäude werden wie folgt festgesetzt:
 - für nicht unterkellerte Gebäude mit einer Höhe von +0,2m
 - für unterkellerte Gebäude mit einer Höhe von +0,5m bis +0,9m
 Die Zwischenebenen werden von der Möglichkeit der Geländegestaltung zwischen den benachbarten Grundstücken bestimmt.
Bezugspunkt für die Sockelhöhen 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. Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB

- entfallen
- Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB**
 - entfällt
 - "nicht im Geltungsbereich"
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB**
 - Je Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 70% der Fläche der Hauptwohneinheit hat.

5. 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)

- "nicht im Geltungsbereich"
- Die auf den Baugrundstücken festgesetzten Knickschutzstreifen sind als naturnahe Rasen- / Wiesenflächen mit standortgerechten und geschnittenen Hecken anzulegen und extensiv zu unterhalten. Unzulässig sind auf diesen Flächen jegliche Bebauung, das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten bzw. Befahren sowie Abgrabungen und Ausschüttungen jeder Art.
- Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenflächen sind - sofern sie nicht an zu erhaltende Knick's grenzen - mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubbäumengehölzen einzuzüchten. Bei Einräudungen 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.
- "nicht im Geltungsbereich"
- "nicht im Geltungsbereich"
- Stellplätze und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig (z.B. Pflaster mit breiten Rassensteinen, Rassensteinen etc.) auszubilden. Befestigungen des Unterbaus - z.B. durch Beton - sind unzulässig.
- Carpports sind mit Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen an entsprechenden Gerüsten zu begrünen.
- Freistehende Müllsammelbehälter und Wertstoffcontainer sind in voller Höhe durch freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen einzuzüchten. Zulässig sind auch Rank-/Klettergerüste mit Rank-/Kletterpflanzen.

- "nicht im Geltungsbereich"
- 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.).
- Verkehrflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Zu- und Ausfahrten der Grundstücke festgesetzt.
- Ausser den gekennzeichneten Zu- und Ausfahrten sind keine weiteren zulässig.
- Die Zu- und Ausfahrten können, falls erforderlich, in ihrer Lage parallel zur Straße bis zu maximal 5,00 m verschoben werden.

- "nicht im Geltungsbereich"
- "nicht im Geltungsbereich"
- Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO**

- 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. Teilflächen von bis zu 30% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- Auf den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dächer zugelassen. Die Dächer sind mit Plannen in roten, rotbraunen, schwarzen oder schwarzbraunen Farbtonen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis zu 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.
- 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.
- Untergeordnete Anbauten von Gebäuden, z.B. Wintergärten, können vollverglast ausgeführt werden und eine Dachneigung von mindestens 10° haben.
- Garagen und Anbauten unterliegen in Gestaltung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude.
- "nicht im Geltungsbereich"
- "nicht im Geltungsbereich"

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 20.01.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung / Bramstedter Nachrichten am 30.01.2003 erfolgt.
- Von der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 wurde gemäß § 13 Ziffer 1 BauGB abgesehen.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.01.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 20.01.2003 den Entwurf der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und B) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.02.2003 bis zum 06.03.2003 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Ziffer 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 30.01.2003 in der Segeberger Zeitung / Bramstedter Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Verfahrensschritte nach Ziffer 3, 4, 5 und 6 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 02.04.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und B) und dem Text (Teil B) wurde am 02.04.2003 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.04.2003 gebilligt.

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

Bad Bramstedt, den 25. APR. 2003



8. Der katastermäßige Bestand am 05.09.02, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

„Kiel“, den ...07...April, 2003



9. Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und B) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.

Bad Bramstedt, den 25. APR. 2003



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 23. APR. 2003 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

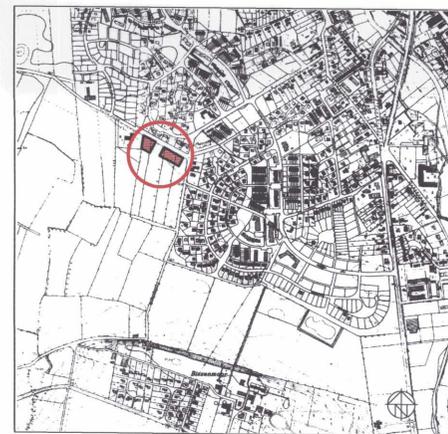
Die Satzung ist mithin am 30. APR. 2003 in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den 02. MAI. 2003



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 02.04.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44, 4. vereinfachte Änderung, für das Gebiet zwischen den Strassen Immenhagen und Hoffeldweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und B) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtplan 1 : 10.000

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44, 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



Für das Gebiet:
"Zwischen den Strassen Immenhagen und Hoffeldweg"

2. Ausfertigung

Satzungsbeschluss
02.04.2003

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