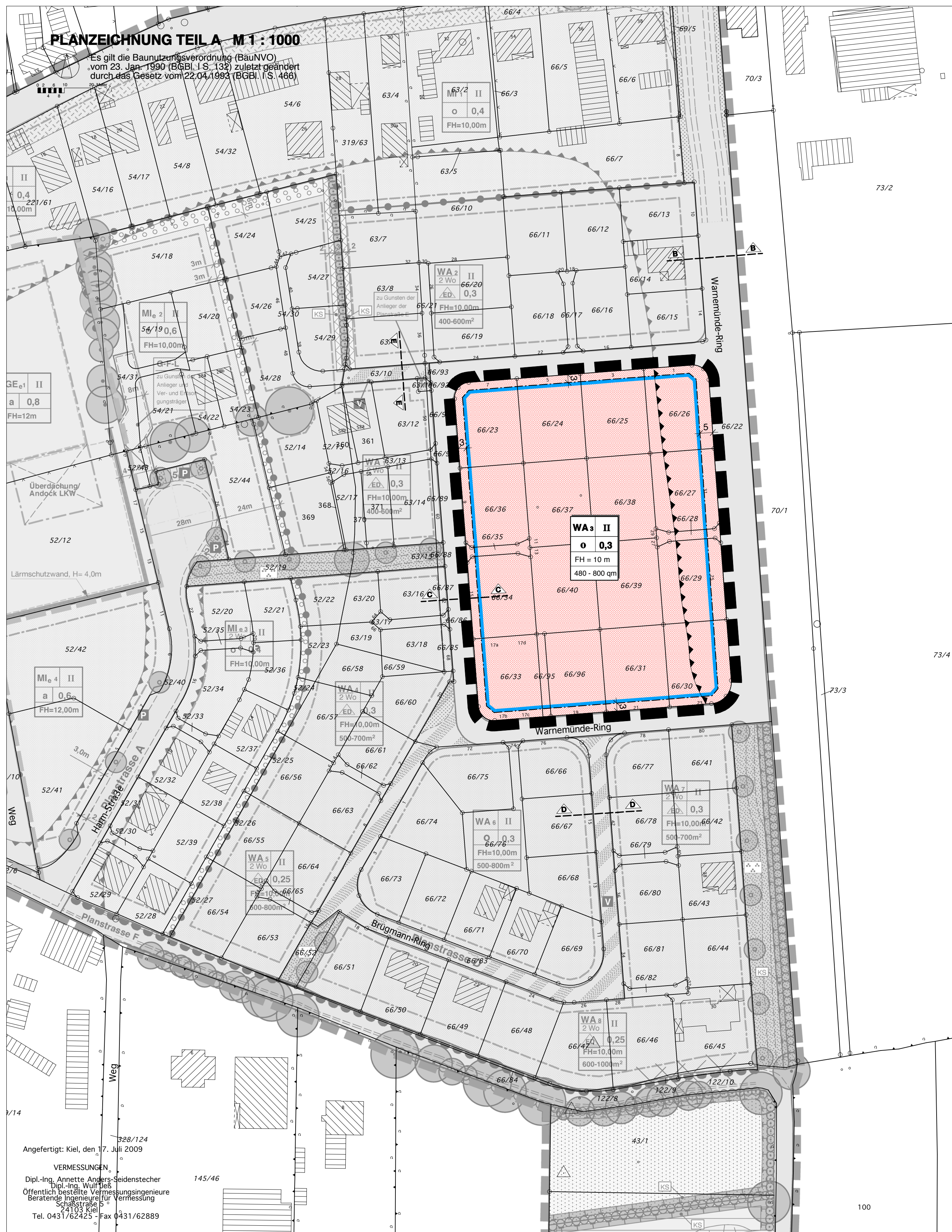


SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49 "ACHTERN DIECK, BIMÖHLER STRASSE", 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



TEXT TEIL B

HINWEIS

Die textlichen Festsetzungen Ziffer 1 bis 9 im Text (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 49 "Achter Dieck, Bimöhler Strasse" gelten unverändert fort. Nachfolgend sind die für den Geltungsbereich der 4. Änderung geltenden textlichen Festsetzungen aufgeführt. Soweit inhaltliche Änderungen zu den textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans vorgenommen wurden, sind diese *kursiv* dargestellt. Die Nummerierung der Festsetzungen entspricht der des Ursprungsplans.

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO unzulässig.
 - Die Firsthöhen von Wohngebäuden mit Pultdächern, deren Firstlinie über einer Außenfassade liegt, sind abweichend von den in der Planzeichnung festgesetzten generellen Firsthöhen nur bis maximal 8,00 m zulässig. Bezugspunkt für alle in der Planzeichnung Teil A und im Text Teil B festgesetzten Firsthöhen ist mit + 0,00 m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße. Die Firsthöhe ist der oberste Abschluss der Dachhaut.
 - Die maximale Traufhöhe von Wohngebäuden beträgt 6,00 m. Die Traufhöhe ist das Mass zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Wand und mit + 0,00 m der Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.
 - Die Sockelhöhen für Gebäude werden wie folgt variabel festgesetzt:
 - für nicht unterkellerte Gebäude mit einer Höhe von mindestens +0,1m bis maximal +0,5 m
 - für unterkellerte Gebäude mit einer Höhe von mindestens +0,5 m bis maximal +0,9 m
 Bezugspunkt für die Sockelhöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit +0,00 m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht (LBO) genehmigungsfreien Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
- Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB**
 - Ausnahmsweise sind Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Mindest- und Höchstmaßen der Grundstücksgrößen um maximal 10% zulässig. Die Mindestgröße von 400 qm ist nicht unterschreitbar. Die Mindest- und Höchstmaße beziehen sich bei Doppel- und Reihenhausbauweisen auf das jeweilige Grundstück vor Realteilung.*
- Maßnahmen und Vorkerkehr zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, sind in dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Lärmpegelbereich an den zur Straße und zu den Seiten ausgerichteten Gebäudefronten die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) einzuhalten.

Lärmpegelbereich:
Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß für:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichts- räume u.ä.	Büro- räume u.ä.
LPB IV 40 dB	35 dB

Nachweise sind im Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahren auf der Grundlage der technischen Bauvorschriften (Ermittlung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109, Erlass des Innenministers vom 15.11.1990 - IV 850 a - 516.533.11) zu führen.

- In den Bereichen zwischen der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Isophonenlinie (45 db (A) Verkehrslärm nachts EG) und der jeweiligen Straße sind in Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmte Lüftungen vorzusehen.
- 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)**
 - Innerhalb von allgemeinen Wohngebieten sind Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenflächen mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubbaumgehölzen einzuzunähen. 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.

Arten für freiwachsende Hecken:
Schwarzer Holunder Sambucus nigra, Hasel Corylus avellana, Heckenkirsche Lonicera xylosteum, Gemeiner Schneeball Viburnum opulus, Roter Hartriegel Cornus sanguinea, Schlehe Prunus spinosa, verschiedene Wild- und Strauchrosen.

Arten für geschnittene Hecken:
Hainbuche Carpinus betulus, Rot-Buche Fagus sylvatica, Feld-Ahorn Acer campestre, Weißdorn Crataegus monogyna, Liguster Ligustrum vulgare.
- Innerhalb von allgemeinen Wohngebieten sind Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie öffentliche Geh- und Radwege offenporig (z.B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) auszubilden. Befestigungen des Unterbaus - z.B. durch Beton - sind unzulässig.

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

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 und den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 gelten folgende Festsetzungen:
 - Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind in rot bis rotbraunem, braunem oder weißem Sichtmauerwerk oder weiß verputzt herzustellen. Teilflächen von bis zu 30% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. Fassaden mit Holzverkleidung und Holzhäuser sind in ihrer natürlichen Holzfarbe sowie in gedeckten braunen und grünen Farben zulässig. Wintergärten sind vollverglast zulässig.
 - Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mind. 10° herzustellen. Die Dächer von Hausgruppen sind beidseitig des Firstes in gleichem Neigungswinkel auszuführen. Dies gilt auch für versetzte Pultdächer.
 - Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Pfannen in roten, rotbraunen, schwarzen oder schwarzbraunen Farbönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis zu 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt. Grasdächer sind zulässig.
 - In den Dachflächen eingeschossiger Gebäude sind Gauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte oberhalb von 6,00 m unzulässig; bei zwei-geschossigen Gebäuden oberhalb von 9,00 m. Bezugshöhe ist die Oberkante des zugehörigen Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße des Gebäudes bis zur jeweils sichtbaren Unterkante der Gauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte.
 - Garagen und Anbauten sowie Nebengebäude mit einer Größe von über 30 cm unterliegend in Festsetzung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude und sind in gleicher Art wie die Hauptgebäude auszuführen.
 - In allen Baugebieten sind leuchtende und reflektierende Farb- und Materialge- staltungen der Außenfassaden unzulässig.
- Sonstige Festsetzungen**
 - Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ausschüsse für Planungs- und Umweltsachen vom 17.05.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 19.10.2010 durch Bereitstellung im Internet erfolgt. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am 18.10.2010 durch Veröffentlichung eines Bekanntmachungsinweises in der Segeberger Zeitung.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde abgesehen.
- Der Ausschuss für Planungs- und Umweltsachen hat am 13.09.2010 den Entwurf der 4. vereinfachten Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 4. vereinfachten Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.10.2010 bis 26.11.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 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 19.10.2010 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekanntgemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am 18.10.2010 durch Veröffentlichung eines Bekanntmachungsinweises in der Segeberger Zeitung.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.10.2010 gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.12.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

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

Bad Bramstedt, den 14.12.2010 Siegel
.....
(Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand an sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kiel, den Siegel
.....
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

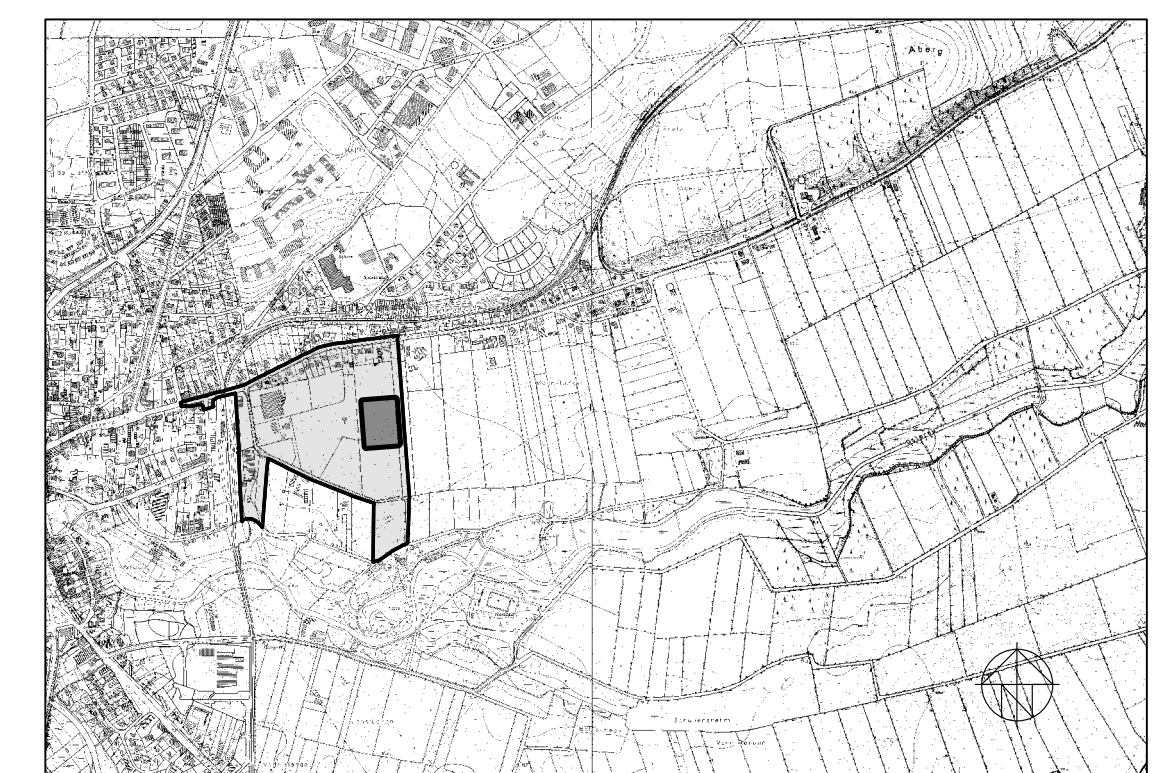
9. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zumachen.
Bad Bramstedt, den Siegel
.....
(Bürgermeister)

10. Der Beschluss der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 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 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 in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den Siegel
.....
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 "Achter Dieck, Bimöhler Strasse", 4. vereinfachte Änderung für das Gebiet: "Umgrenzt von der Straße Warnemünde-Ring (Flur 6, Gemarkung Bad Bramstedt)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtskarte M 1:20.000

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49 "Achter Dieck, Bimöhler Strasse", 4. vereinfachte Änderung



Für das Gebiet:
"Umgrenzt von der Straße Warnemünde-Ring
(Flur 6, Gemarkung Bad Bramstedt)"

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**
Baum + Schwormbecker GbR
22087 Hamburg, Graumannweg 89
Tel. 040 / 44 14 19
Fax. 040 / 44 31 05

Endgültige Planfassung
13.12.2010
(Stadtverordnetenversammlung)

Stand: 02.12.2010

Bearbeitet: Baum / Paszdior

Projekt Nr.: 1132

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA 1 Allgemeine Wohngebiete, mit Nummerierung § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

0,3 Grundflächenzahl § 16 BauNVO

FH=10 m Firsthöhen als Höchstmaß § 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

0 Offene Bauweise § 22 BauNVO

--- Baugrenze § 23 BauNVO

Baugrundstücksgrößen § 9 (1) 3 BauGB

500 - 800 qm Mindestmaß bis Höchstmaß der Baugrundstücke

Sonstige Planzeichen

▬ Umgrenzung der Flächen mit Vorkerkehr zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB

▬ Abgrenzung des Bereichs für schalldämmende Lüftungen (s. Text Teil B, Ziffer 5.3) (entspricht Isophone 45 db(A) Verkehrslärm nachts im EG)

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

▬ Vorhandene Gebäude

▬ Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 52/6 Flurstücksbezeichnung

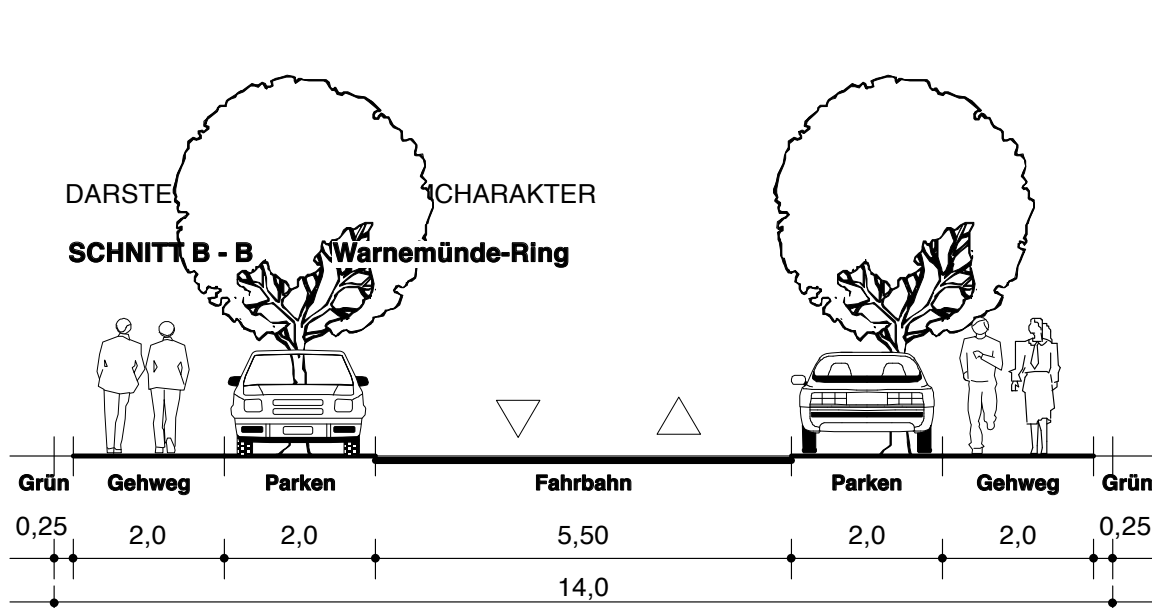
--- Flurgrenze

▬ Geltungsbereich des Ursprungsplans
Hinweis: Der Ursprungsplan ist in grau dargestellt.

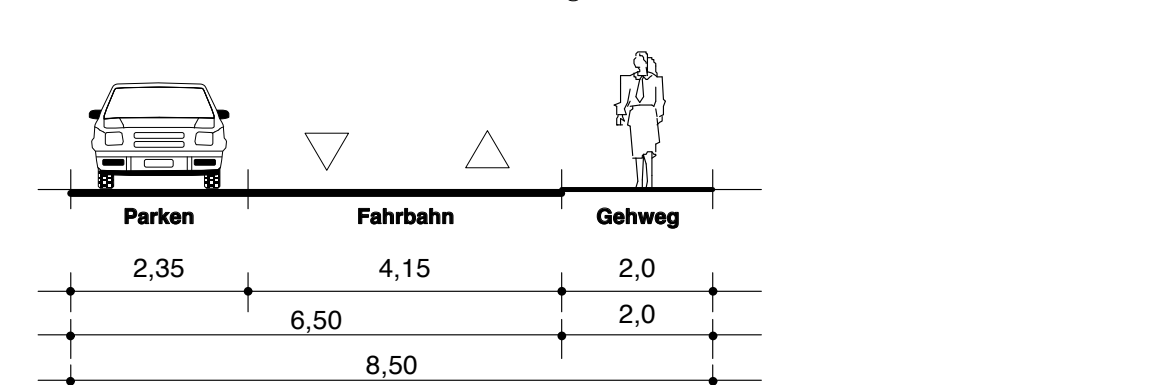
Alle Maße sind in Meter angegeben

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 1000

DARSTELLUNG DER STRASSENCHARAKTER



SCHNITT C - C Warnemünde-Ring



SCHNITT D - D Brüggmann-Ring

