

# Satzung der Stadt Bad Bramstedt über den Bebauungsplan Nr. 55 "Bimöhler Straße / Warnemünde-Ring"



## TEXT TEIL B

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO unzulässig.
  - In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 2 (2) Nr. 6, 7, 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen (keine Betriebsstellen), Vergnügungsstätten) unzulässig.
  - In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) unzulässig.
  - Die Firsthöhen von Wohngebäuden mit Pultdächern, deren Firstlinie über einer Außenfassade liegt, sind abweichend von den in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen 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 mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten gewachsenen Geländes.
  - Bei einer Gebäudegestaltung mit Flachdächern gemäß der gestalterischen Festsetzung 9.2 gilt in WA1 eine maximale Gebäudehöhe von 10,00m und in WA7 eine maximale Gebäudehöhe von 7,00m.
  - Die maximale Traufhöhe von Wohngebäuden beträgt in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA7 6,00 m, in WA1 8,00m. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Wand und mit +0,00 m die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten gewachsenen Geländes.
  - 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 Erdgeschoss der Gebäude und mit +0,00 m die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten gewachsenen Geländes.
  - Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Zur Installation von Solaranlagen darf die in der Planzeichnung oder gemäß textlicher Festsetzung 1.5 festgesetzten baulichen Anlagen um maximal 0,5m überschritten werden. (§ 16 (6) BauNVO)
- 2.0 Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**
- Ausnahmsweise sind Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Mindest- und Höchstmaßen der Grundstücksgrößen um maximal 10% zulässig. Die Mindest- und Höchstmaße beziehen sich bei Doppel- und Reihenhausbauungen auf das jeweilige Grundstück vor Realteilung.
- 3.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- Auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA2 bis WA7 sind in Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten und in Doppelhäusern eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
- 4.0 Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**
- Anfallendes Oberflächenwasser ist über den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten. Eine Versickerung ist unzulässig.
- 5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- Innerhalb von allgemeinen Wohngebieten sind Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten sowie öffentliche Geh- und Fußwege außerhalb der Straßeneinbauten offenporig (z. B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) auszubilden. Befestigungen des Unterbaus (z.B. durch Beton) sind unzulässig.
  - Die Schutzstreifen entlang des Knicks und des Gehölzstreifens sind durch Zäunung zu sichern. Im Saumstreifen sind Versiegelungen, Düngung, Pflanzenbehandlungsmittel-einsatz, die Ablagerung von Schutt Holz und anderen Materialien sowie eine gärtnerische Nutzung nicht zulässig.
- 6.0 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- Zum Schutz zulässiger Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm wird für Neu-, Um- und Ausbauten an den der Bimöhler Straße zugewandten Fassaden und Seitenfassaden bis zu einem Abstand von 26 m zur Straßenmitte der Bimöhler Straße Lärmpegelbereich III nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.
- Den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:
- | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich La | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile* für ein Wohnraum | Büroräume |
|--------------------------------|---------------------------------------|---|-----------|
| III                            | 61-65                                 | 35  | 30        |
- \* Ausgewähltes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wand, Fenster und Lüftung zusammen)  
\* Für Außenbauteile von Bauelementen, die einen der angegebenen Lärmpegelbereiche der Außenbauteile nur einen
- Zum Schutz der Nachtruhe sind im Bereich des Lärmpegelbereichs III für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise, sichergestellt werden kann.
  - Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Für alle Neu- und Umbauten ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
  - Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelbewerbes ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- 7.0 Anpflanzungen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen der Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- Die Planstraßen A, B, C und D sind mit Baumpflanzungen gemäß 7.2 zu durchgrünen.

- In der Planstraße A (Warnemünde-Ring) sind insgesamt 20 Bäume auf der Ostseite anzupflanzen. In den Planstraßen B und C sind jeweils 5 Bäume und in der verkehrsberuhigten Ringstraße D sind 8 Bäume anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 7.2 Für Baumpflanzungen im öffentlichem Straßenraum sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Auf der Ostseite der Planstraße A (Warnemünde-Ring) ist als Art Spitz-Ahorn Acer platanoides zu verwenden. Im Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 6 m<sup>2</sup> freizuhalten. Im Bereich von Parkplätzen, Grundstückszufahrten und Stichwegen ist die Baumscheibe gegen Überfahrten zu sichern bzw. zu schützen. Pflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.**
- 7.3 Innerhalb von allgemeinen Wohngebieten sind Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenflächen mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen einzuzäunen. Bei Einzäunungen muss der Zaun auf der Innenseite oder in der Pflanzung liegen. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind bei Einzelhäusern Öffnungen bis max. 3,50 m Breite und Zugänge bis max. 1,50 m Breite, bei Doppelhäusern bis max. 2 x 3,50 m Breite bzw. 2 x 1,50 m Breite zulässig.**
- Arten für freiwachsende Hecken:**  
Schwarzer Holunder Sambucus nigra, Hasel Corylus avellana, Heckenrösche Lonicera xylosteum, Schneeball Viburnum opulus, Roter Hartriegel Cornus sanguinea, Weißdorn Crataegus monogyna, Forsythie Forsythia intermedia, verschiedene Wild- und Strauchrosen.
- Arten für geschnittene Hecken:**  
Hainbuche Carpinus betulus, Liguster Ligustrum vulgare, Rot-Buche Fagus sylvatica, Feld-Ahorn Acer campestre, Weißdorn Crataegus monogyna.
- 7.4 Der festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm dreimal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu verwenden.**
- 7.5 Der festgesetzte Gehölzsaum am Graben ist zu erhalten. Lücken sind durch Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu ergänzen.**
- 8.0 Verkehrs- und Stellplatzflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- In dem Straßenraum der Planstraße B sind mindestens 20, der Planstraße C mindestens 10 und der Planstraße D mindestens 8 öffentliche Parkplätze in Längsausstellung herzustellen.
- 9.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO**
- Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind in rottem 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 roten bis braunen und grünen Farben zulässig. Wintergärten sind vollverglast zulässig.
  - Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mind. 10° herzustellen. In WA1 und WA7 sind ebenfalls Flachdächer zulässig. Die Dächer von Hausgruppen sind beidseitig des Firstes in gleichem Neigungswinkel auszuführen. Dies gilt auch für versetzte Pultdächer.
  - Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Platten 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. Gründächer sind zulässig.
  - In den Dachflächen eingeschossiger Gebäude sind Gauen, Dachflächenfenster und Dachschneitte oberhalb von 6,00 m unzulässig; bei zweigeschossigen Gebäuden oberhalb von 9,00 m. Gemessen wird vom unteren Bezugspunkt gem. textl. Festsetzung 1.4 bis zu jeweils sichtbaren Unterkante der Gauen, Dachflächenfenster und Dachschneitte.
  - Doppelhäuser und Hausgruppen sind als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden. Die Farbe der Dacheindeckung bei Doppelhäusern und innerhalb einer Hausgruppe muss einheitlich sein.
  - Garagen und Anbauten sowie Nebengebäude mit einer Größe von über 30 cbm unterliegen in Gestaltung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude und sind in gleicher Art wie die Hauptgebäude auszuführen. In allen Bauelementen sind leuchtende und reflektierende Farb- und Materialgestaltungen der Außenfassaden unzulässig.
- 10.0 Sonstige Festsetzungen**
- Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
- Hinweise**  
Die im Bebauungsplan benannten DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.
- Ordnungswidrigkeiten**  
Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 92 (3) LBO geahndet werden (§92 (1) LBO)
- Ausgleich**  
Außerhalb des Geltungsbereiches werden zur Kompensation von Eingriffen folgende Maßnahmen durchgeführt:  
- Entwicklung von Extensivgrünland mit einer Größe von 14.510 m<sup>2</sup> auf einer Ackerfläche in der Gemeinde Hagen. Das zugeordnete Flurstück 39 der Flur 4, Gemarkung Hagen wurde von der Stadt Bad Bramstedt erworben.
- Bauzelteuerungen**  
Die Baufeldräumung und eine hierfür erforderliche Beseitigung von Gehölzen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der Gehölzfreibrüter und der Gehölzohlnestbrüter außerhalb des Brutzeitraumes vom 1. März bis 15. September erlaubt.  
Andernfalls ist eine Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten ausgeschlossen werden kann.
- Brandschutz**  
Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anlieferflächen müssen den Regelungen der Landesbauordnung (§ 5) und der DIN 14090 genügen. Die entsprechenden Zuwegungen und Flächen sind auf dem Grundstück als solche kenntlich zu machen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltsachen vom 26.08.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 12.11.2013 durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.11.2013 bis 19.12.2013 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.11.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Planungs- und Umweltsachen hat am 27.01.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.02.2014 bis 24.03.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrunde von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht/verbracht werden können am 17.02.2014 durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.02.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Aufgrund einer Änderung des Planentwurfes wurden auf der Grundlage des § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB die von dieser Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.04.2014 informiert und zu den geänderten Teilen in einer erneuten eingeschränkten Beteiligung um Stellungnahme gebeten. Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Zielen 6-9 wird hiermit bestätigt.  
Bad Bramstedt, den 19.05.2014 Siegel (Bürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand am 17.09.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden hiermit bestätigt.  
Kiel, den 02.07.2014 Siegel (Öffentl. best. Verm.-Ingenieur)
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.07.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 55, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01.07.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt. Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Zielen 8 und 9 wird hiermit bestätigt.  
Bad Bramstedt, den 04.07.2014 Siegel (Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntgemacht.  
Bad Bramstedt, den 04.07.2014 Siegel (Bürgermeister)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 55 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 07.07.2014 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, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Ersuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 3 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

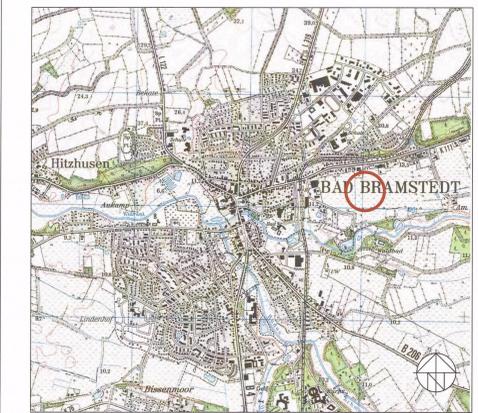
Die Satzung ist mithin am 08.07.2014 in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den 14.07.2014



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 01.07.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 55, für das Gebiet "Südlich der Bimöhler Straße und östlich Warnemünde-Ring", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



## SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 55 "Bimöhler Straße / Warnemünde-Ring"



Für das Gebiet: "Südlich der Bimöhler Straße und östlich Warnemündering"

## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

### ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- WA<sub>1</sub>** Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
- FH maximale Firsthöhe § 16 BauNVO
- 800-1.000m<sup>2</sup> Mindestmaß-Höchstmaß der Grundstücksgrößen § 9 (1) 3 BauGB
- WA<sub>2 Wo</sub>** Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB
- Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
- O** offene Bauweise § 22 BauNVO
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser § 22 BauNVO
- Baugrenzen § 23 BauNVO**
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

## Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche**
- hier: Zweckbestimmung Spielplatz
- Weg** hier: Zweckbestimmung Wegeverbindung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, § 9 (1a) BauGB**
- hier: Knickschutz**
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 b BauGB**
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
- Baum, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung § 1 und § 16 BauNVO
- Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zur Lärmquelle Bimöhler Straße
- LPR III**
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Vorhandene Flurstücksgrenzen z.B. 73/3
- Vorhandene Gebäude
- Straßenschnitte
- Alle Maße sind in Meter angegeben

## STRASSENSCHNITTE

Planstraßen A+B (B1), C (C1) und D (D1)  
Darstellung ohne Normcharakter  
Maßstab 1:100

