

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe von maximal 450 m² Geschossfläche.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Bordellbetriebe
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO.

1.2 Urbanes Gebiet MU 1 (§ 6a BauGB i.V.m.§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO:

- Tankstellen
- Bordellbetriebe
- Vergnügungsstätten

Nicht zulässig ist gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO eine Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite zum Landweg.

1.3 Urbanes Gebiet MU 2 (§ 6a BauGB i.V.m.§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe von maximal 450 m² Geschossfläche.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO:

- Bordellbetriebe
- Vergnügungsstätten

1.4 Zeitlich bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Im festgesetzten Urbanen Gebiet MU 2 sind Tankstellen unzulässig, wenn die bestehende Nutzung aufgegeben wird.

1.5 Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sind Garagen und Nebenanlagen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU 1 und MU 2) darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Flächen von Stellplätzen und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für notwendige betriebliche Flächen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- 2.2 Im festgesetzten Urbanen Gebiet MU 1 darf die zur Straße Liethberg festgesetzte Baugrenze für Balkone und Dachüberstände um bis zu 1,0 m überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs.1 BauNVO)

- 3.1 Die festgesetzten höchstzulässigen Wand- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden bzw. nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.
- 3.2 Als höchstzulässige Wandhöhe gilt hier das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Gebäudewand.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 4.1 In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge der zum Landweg weisenden Gebäudefassaden von maximal 20 m zulässig.

-

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

wird nach Vorliegen der schalltechnischen Untersuchung ergänzt

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

6.1 Erhalt von Bäumen

Der als zu erhalten festgesetzte Baum ist dauerhaft in seiner Vitalität zu erhalten. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

6.2 Dachbegrünung

Die Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen mit Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

7. Dächer

7.1 Abweichend von den Vorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans für Garagen, Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Nebenanlagen auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° zulässig.

7.2 Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.

8. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

III. HINWEISE

1. Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung "Innenstadt" vom 20.06.1989 und die Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB.

2. Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 13.12.2016.

3. Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung 2018 der Stadt Bad Bramstedt einschließlich ihrer 1. Änderung.

4. Denkmalsschutz

Der südwestliche Bereich des Plangebietes befindet sich in den Umgebungsschutzbereichen der Kulturdenkmale Maria-Magdalenen-Kirche, Wohn- und Geschäftshäuser „Im Winkel“ 1,2,3 und der Wohn- und Geschäftshäuser Maienbeeck 35-39.