SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 67 "SÜDLICH DER BIMÖHLER STRASSE, WESTLICH DES BRUNNENWEGES" mit örtlichen Bauvorschriften

Für das Gebiet: "Südlich der Wohnbebauung Moorstücken, westlich des Brunnenweges, nordwestlich der Umgehungsstraße B206"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**

- WA₁ — 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
- z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- GH — maximal zulässige Gebäudehöhe
- z.B. 2 WE — höchstzulässige der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden — § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Bauweise und Baugrenzen — **§ 9 (1) 2 BauGB**

- O — offene Bauweise — § 22 BauNVO
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser — § 22 BauNVO
- Baugrenzen — § 23 BauNVO

Flächen für den Gemeinbedarf — **§ 9 (1) Nr. 5 BauGB**

- KITA — Zweckbestimmung Kindertagesstätte

Verkehrsflächen — **§ 9 (1) 11 BauGB**

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen — **§ 9 (1) 15 BauGB**

- öff — öffentliche Grünfläche
- hier: Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz
- Weg — hier: Zweckbestimmung Wegeverbindung
- hier: Retentionsfläche
- priv. — private Grünfläche
- hier: Entwässerungsgraben

Wasserflächen — **§ 9 (1) 16 BauGB**

- Wasserfläche (Graben)

Flächen für die Anpflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — **§ 9 (1) 25 a + b BauGB**

- Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung und von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25b BauGB
- Bäume zur Erhaltung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung — § 1 und § 16 BauNVO
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- z.B. +13,50 — Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Unterhaltungsstreifen gem. § 6 (4) der Satzung des Gewässerpflegeverbandes Osterau

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- z.B. 119/4 — Flurstücksbezeichnung
- Bestandsgebäude
- Baum entfallend
- Vorplanung Erschließung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze

TEXT TEIL B

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 und 3 - 5 BauNVO unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Bezugspunkt für alle in der Planzeichnung Teil A und im Text Teil B festgesetzten Gebäudehöhen ist mit + 0,00 m die festgesetzte Ausbauhöhe der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Grundstücks. (Zum Entwurf werden Höhenkoten in der Planstraße aufgenommen)

2.2 Die Sockelhöhen für Gebäude müssen höher als die festgesetzte Ausbauhöhe der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche in Höhe der Gebäudemitte hergestellt werden.
Grenzt ein Baugrundstück mehrseitig an Verkehrsflächen, so gilt als Bezugshöhe die tieferliegende Verkehrsseite. Es gelten folgende Höhen:

- für nicht unterkellerte Gebäude mit einer Höhe von mindestens +0,3 m bis maximal +0,5 m
- für unterkellerte Gebäude mit einer Höhe von mindestens +0,5 m bis maximal +0,9 m

2.3 Bezugspunkt für die Sockelhöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der Gebäude. Der untere Bezugspunkt ist mit + 0,00 m der höchste Punkt der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Grundstücks. Grenzt ein Baugrundstück mehrseitig an Verkehrsflächen, so gilt als Bezugshöhe die tieferliegende Verkehrsseite.

2.4 Zur Installation von Solaranlagen darf die in der Planzeichnung oder gemäß textlicher Festsetzung 2.1 und festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,5 m überschritten werden. (§ 16 (6) BauNVO)

3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend hiervon sind in den allgemeinen Wohngebieten, die an eine öffentliche Grünfläche angrenzen, offene Stellplätze in der seitlichen Abstandsfläche zulässig, wenn diese zur öffentlichen Grünfläche an der Grundstücksgrenze durch eine Hecke eingegrünt werden.

3.2 Einfriedungen in Form von lebenden Hecken, in die Drahtzäune integriert werden dürfen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der Grundstücksgrenze zulässig.

4.0 Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)

4.1 Innerhalb der nördlichen Teilfläche des (ggf. zum Entwurf zu ergänzen) ist ausschließlich/anteilig die Errichtung von sozial gefördertem Wohnraum zulässig.

5.0 Verkehrs- und Stellplatzflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Im Strassenraum der Planstrasse A sind 1 ... öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung herzustellen. Im Wohnweg A sind ... öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung zu errichten. (zum Entwurf zu ergänzen)

6.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

6.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7.1 Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen kenntlich gemachten Flächen für die Regelung des Niederschlagswassers sind bis zu einer Tiefe von xx m mit Böschungsneigungen von xx bis xx auszumulden um bei Starkregenereignissen temporär Überstauwasser aufzunehmen und zwischenzuspeichern.
Diese Flächen sind naturnah zu gestalten und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

7.2 Das Befahren der öffentlichen Grünflächen ist zum Zwecke der Bewirtschaftung und Pflege der Flächen zulässig.

8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1 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. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus (z.B. durch Beton) sind unzulässig.

8.2 Der nicht durch bauliche Anlagen, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche versiegelte Teil der Grundstücksflächen ist gärtnerisch anzulegen oder der Sukzession zu überlassen. Die Anlage von Schotter-, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.

9.0 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1 *ggf. zum Entwurf zu ergänzen*

10.0 Anpflanzungen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

10.1 Die Planstraßen sowie die Wohnwege sind mit Baumpflanzungen zu durchgrünen. Entlang der Planstraße A sind X Bäume, sowie entlang der verkehrsberuhigten Wohnwege D X Bäume anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Deren Standorte gem. Planzeichnung sind im Rahmen der Aufführungsplanung um 5 m verschiebbar. Der Wechsel der Straßenseite ist unzulässig.

10.2 Für Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Im Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 6 m² 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.

10.3 In den öffentlichen Grünflächen sind Baumpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen vorzunehmen. Zum einen sind dort, wo der Fußweg auf Planstraßen bzw. Wohnwege trifft, jeweils Tore aus je zwei Bäumen zu pflanzen. Zudem sind in der kleineren Grünfläche X Bäume, in der größeren Grünfläche mindestens X Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10.4 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenflächen mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen einzugrünen. Einzäunungen mit Drahtzäunen sind zulässig, hierbei 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. Bei Wohngebäuden ab 4 Wohneinheiten ist eine Zu- und Abfahrt bis max. 6 m Breite zulässig.

10.5 Der zwischen WA_5 und WA_6 zur Anpflanzung festgesetzte Grünstreifen darf zu Gunsten von Durchfahrten und Durchwegungen mit einer Maximalbreite von 3,25 m je laufende 20 m Anpflanzung unterbrochen werden.

10.6 Der im Süden festgesetzte grabenbegleitende **Gehölzsaum** ist zu erhalten und ggf. durch Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu ergänzen. Die für die Erhaltung festgesetzte Fläche ist durch Zäunung zu sichern. Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Nebenanlagen, auch Genehmigungsfreie Nebenanlagen nach Landesbauordnung sind unzulässig.

11.0 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

11.1 Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind in rotem bis rotbraunem, braunem oder weißem Sichtmauerwerk oder weiß verputzt herzustellen.
Fassaden mit Holzverkleidung und Holzhäuser sind in ihrer natürlichen Holzfarbe sowie in gedeckten roten bis braunen und grünen Farben zulässig.
Wintergärten sind vollverglast zulässig.

11.2 Die Dächer der Hauptgebäude und Nebenanlagen ab 12 m² Grundfläche sind ausschließlich als flache oder flachgeneigte Gründächer zulässig.

11.3 Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse sind ergänzend zu den geltenden Regelungen der Landesbauordnung von den aufgehenden Außenwänden der darunterliegenden Vollgeschosse um mindestens 0,75 m zurückzusetzen.

11.4 Doppelhäuser und Hausgruppen sind als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

11.5 Garagen und Anbauten sowie Nebengebäude mit einer Größe von über 30 m³ unterliegen in Gestaltung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude und sind in gleicher Art wie die Hauptgebäude auszuführen. Die Errichtung von Carports ist auch aus Holz und Metall zulässig.

11.6 In allen Baugebieten sind leuchtende und reflektierende Farb- und Materialgestaltungen der Außenfassaden unzulässig.

Hinweise

Ausgleich
Außerhalb des Geltungsbereiches werden zur Kompensation von Eingriffen folgende Maßnahmen durchgeführt:
- *zum Entwurf zu ergänzen*

Artenschutz
Es sind nur insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z. B. LED) mit warmweißem Licht zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten abstrahlend auszurichten.

Gehölzpflanzungen
zum Entwurf zu ergänzen

Brandschutz
Sämtliche Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen müssen den Regelungen der Landesbauordnung (§ 5) und der Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr genügen. Die entsprechenden Zuwegungen und Flächen sind auf dem Grundstück als solche kenntlich zu machen.

Bodenschutz
Bei der Umsetzung des Vorhabens sind gemäß "Leitfaden Bodenschutz auf Linienbaustellen" (LLUR 2014) bei der Wahl der Maschinen und Fahrzeuge die jeweils vorhandenen Witterungs- und Bodenfeuchteverhältnissen zu berücksichtigen und ggf. zusätzliche Schutzmaßnahmen zu treffen.

Gehölzschutz
Die Kronentraufbereiche der festgesetzten Gehölze sowie der Randbereich des festgesetzten Gehölzsaumes am Graben im Süden sind vor Baubeginn während der Bauphase gegenüber dem Baufeld mit einem Schutzzaun zu sichern.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 21.06.2021.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am __.__.____ durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am __.__.____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am __.__.____ den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 67 "Südlich Bimöhler Straße, westlich Brunnenweg" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ während der Dienststunden nach § 3 Abs. 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/vorgebracht werden können, am __.__.____ in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bad-bramstedt.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 13 a Abs. 2 Ziffer 1 und 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB am __.__.____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 1. - 6. wird hiermit bestätigt.
Bad Bramstedt, den __.__.____ Siegelabdruck
gez.
(Bürgermeisterin)

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kiel, den __.__.____
gez.
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am __.__.____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 67 "Südlich Bimöhler Straße, westlich Brunnenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am __.__.____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 8. und 9. wird hiermit bestätigt.

Bad Bramstedt, den __.__.____ Siegelabdruck
gez.
(Bürgermeisterin)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Bad Bramstedt, den __.__.____ Siegelabdruck
gez.
(Bürgermeisterin)

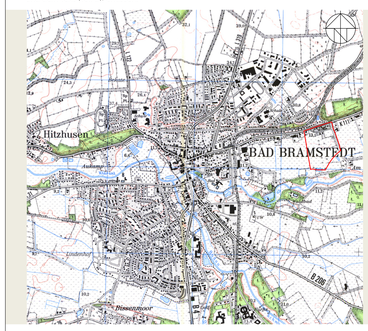
11. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 67 "Südlich der Bimöhler Straße, westlich Brunnenweg" durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sind am __.__.____ 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 __.__.____ Siegelabdruck
gez.
(Bürgermeisterin)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom __.__.____ folgende Satzung über den Bebauungsplas Nr. 67 "Südlich der Bimöhler Straße, westlich des Brunnenweges", für das Gebiet: "Südlich der Bimöhler Straße, westlich des Brunnenweges und nordwestlich der Umgehungsstraße B206" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1 : 25.000

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT
ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 67
"SÜDLICH DER BIMÖHLER STRASSE, WESTLICH DES BRUNNENWEGES"

Für das Gebiet:
"Südlich der Bimöhler Straße, westlich des Brunnenweges und nordwestlich der Umgehungsstraße B206"

Vorentwurf
13.06.2022
(Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten)

040 – 44 14 19
Grasmannsweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten