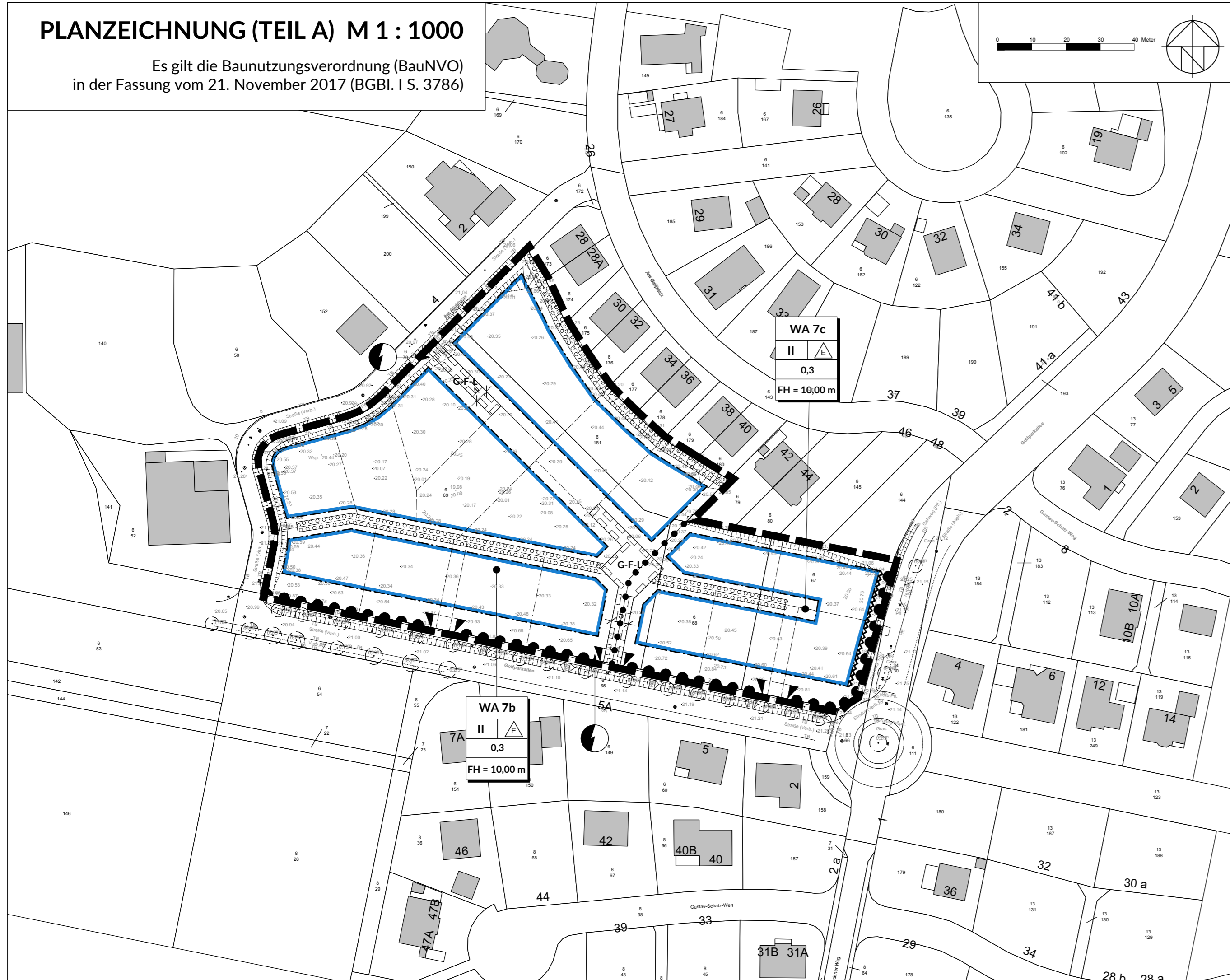


# SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DIE 7. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 36 "SPORTPARK BISSENMOOR"

Für den Bereich: "nördlich und westlich der Golfparkallee, östlich der Straße Am Clubhaus und südlich der Wohnbebauung der Straße Am Golfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften



## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

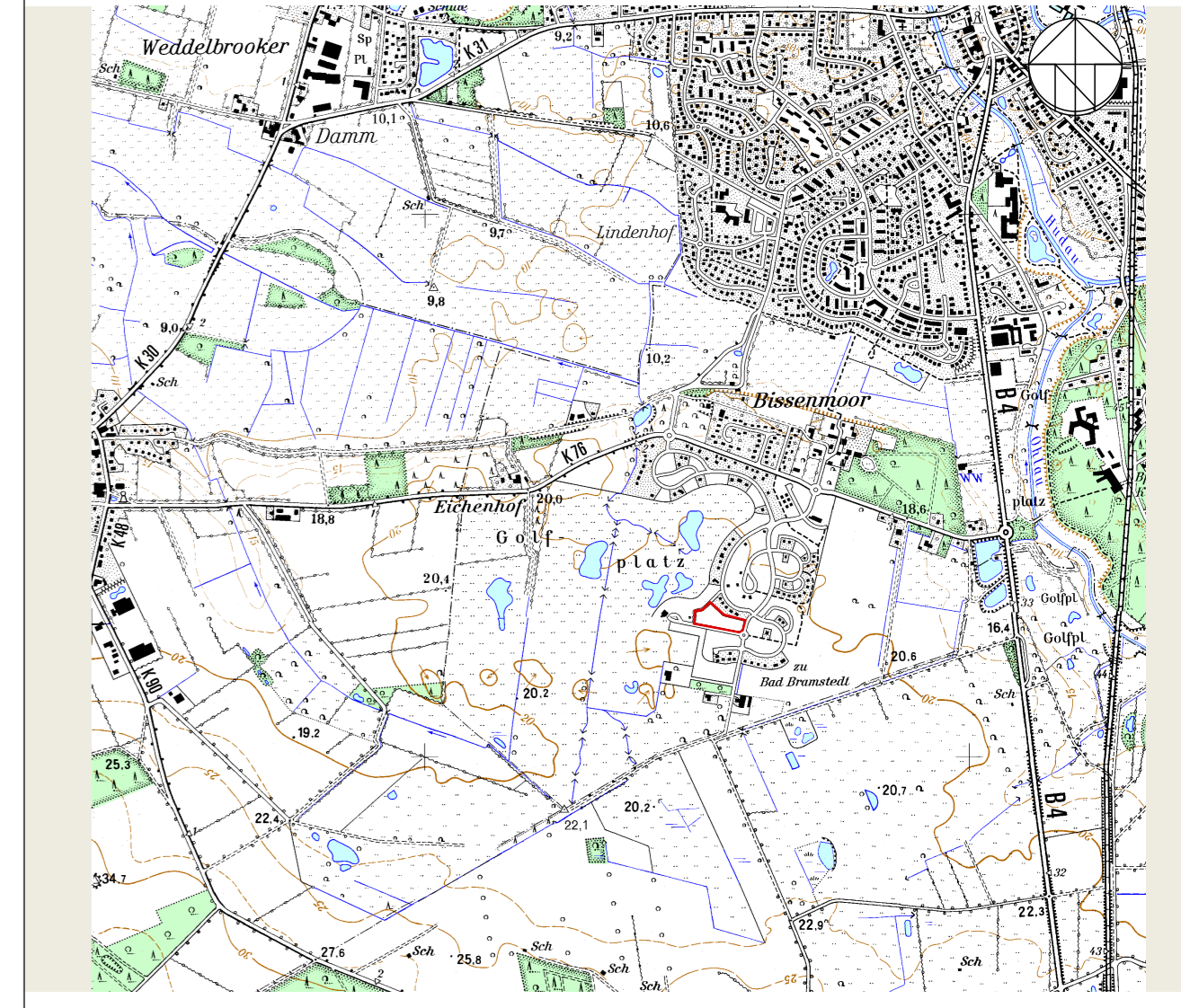
ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN	
ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A	
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,3	Grundflächenzahl § 16 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
FH = 10,00 m	Firsthöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
II	nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
<b>Baugrenzen</b>	§ 23 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
II	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
II	Bereich für Ein- und Ausfahrt
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
II	Anlage für Elektrizität: hier Verteilerkasten

<b>Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-I	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, der Rettungsfahrzeuge sowie der Ver- und Entsorgung
<b>Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
II	Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)
II	LPB III
<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB
II	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
II	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
II	Abgrenzung von Maß der Nutzung § 1 BauNVO
<b>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
z.B. 6 181	Flurstücksbezeichnung
42	Bestandsgebäude
- - - - -	mögliche Grundstücksgrenze

- ### TEXT TEIL B
- 1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0.00 m höchste Punkt der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstückfront. Grenz ein Baugrundstück mehrseitig an Verkehrsflächen, so gilt als Bezugshöhe die tieferliegende Verkehrsseite.
- 2.2 Zur Installation von Solaranlagen darf die in der Planzeichnung oder gemäß textlicher Festsetzung 2.2 und festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,5 m überschritten werden. (§ 16 (6) BauNVO)
- 2.3 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt im WA7b 600 m<sup>2</sup>, die Mindestgrundstücksgröße im WA7c 500 m<sup>2</sup>.
- 3.0 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 In den Wohngebieten WA 7 b und WA 7c beträgt die maximale Gebäudelänge 20 m.
- 4.0 Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 4.1 In den Wohngebieten WA 7 b und WA 7c sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und die nach Landesbauordnung (LBO) genehmigungsfreien Nebenanlagen sowie Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbaubaren Flächen zu angrenzenden öffentlichen Flächen unzulässig. Ausgenommen sind hiervon die rückwärtigen Grundstücksteile.
- 5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 5.1 In allen Baugebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten sowie öffentliche Geh- und Radwege offenporig (z. B. Pflaster mit Fugen, Rasengittersteine, Schotterterrassen etc.) auszubilden. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus (z.B. durch Beton) sind unzulässig.
- 6.2 Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, hierbei sind die geomorphologischen Bodenverhältnisse zu berücksichtigen.
- 7.0 Nutzung von Fernwärme** (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)
- 7.1 Die Versorgung mit Fernwärme erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.
- Ein Fernwärmeanschlusszwang besteht nicht für Gebäude, die nicht mehr als 30 kWh/m<sup>2</sup> Jahres-Primärenergiebedarf (QP gemäß Energieeinsparungsverordnung) haben und deren Jahres-Heizwärmebedarf (QH) nach PHPP nicht mehr als 15 kWh/m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt.
- Der Nachweis muss im Baugenehmigungs- / Baufreistellungsverfahren erbracht werden.
- 8.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpiegelbereich La |  | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1</sup> R <sub>w,res</sub> |                       |
|--------------------------------|--|--|---|-----------------------|
|                                | [dB(A)]                                |  | Wohnräume   | Bürräume <sup>2</sup> |
| III                            | 61-65                                  |  | 35  | 30                    |
- <sup>1</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)  
<sup>2</sup> An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenschall aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- 8.1 An Fassaden zur östlich gelegenen Golfparkallee sind zum Schutz vor Lärmimmissionen Maßnahmen zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 zu treffen.
- 9.0 Anpflanzungen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 9.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächenhafte und dichte Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.
- 9.2 Je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu verwenden. Im Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m<sup>2</sup> freizuhalten. Im Bereich von Grundstückszufahrten und Stichwegen ist die Baumscheibe gegen Überfahrten zu sichern bzw. zu schützen. Pflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.

- 10.0 Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
- 10.1 Fassadengestaltung**
- Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind in Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 60% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- Fassaden mit glasierten Materialien, glänzenden Oberflächen und grellbunter Färbung (z.B. Leuchtfarben) sind unzulässig.
- Glasflächen sind in Flachglas und nicht reflektierend (kein Spiegelglas) auszuführen.
- 10.2 Dachgestaltung**
- Die Dächer sind mit Pfannen in roten, rotbraunen, braunen, dunkelblauen, dunkelgrünen und anthrazit Farbtönen einzudecken. Solardächer sind zulässig.
- Nichtglänzende Metalldächer in graugrünen Farben sind zulässig. Gründächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig.
- 10.3 Geschosse**
- Geschosse mit senkrecht aufgehenden Außenwänden sind oberhalb der zulässigen Vollgeschosse unzulässig.
- 10.4 Garagen und Anbauten**
- Garagen und Anbauten müssen in Gestaltung und Material den Hauptgebäuden entsprechen.
- 10.5 Stellplätze**
- Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.
- 10.6 Einfriedungen**
- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von Laubhecken, ggf. in Verbindung mit einem Zaun, wenn dieser auf der Grundstück gerichteten Seite der Hecke errichtet wird und die Hecke nicht überragt, zulässig. Diese Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 10.7 Werbeanlagen**
- In den Wohngebieten sind Werbeanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach LBO genehmigungsfreien Werbeanlagen.
- 10.8 Ordnungswidrigkeiten**
- Ein Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften gem. § 82 Abs. 1 LBO kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.
- Hinweise**
- Artenschutz**
- Entfernung von im Baufeld befindlichen Gebüsch und Bäumen gem. § 39 (5) Zif. 2 BNatSchG nur vom 01.10. bis 28. bzw. 29.02. eines Jahres.
- Brandschutz**
- Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend der Vorschriften der Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr vorzusehen.
- VERFAHRENSVERMERKE**
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 29.05.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 07.12.2017 durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung erfolgt.
2. Auf Grundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 20.11.2017 den Entwurf der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 "Sportpark Bissenmoor" 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 15.12.2017 bis 15.01.2018 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 07.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
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 12.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. 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 31.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.
- Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 1 - 7, wird hiermit bestätigt. Bad Bramstedt, den 26.03.2018 Siegel
- (Bürgermeister)
8. Der katastermäßige Bestand am 18.04.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Neumünster, den ..... (Öffentl. best. Verm.-Ing.)

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.03.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Die Stadtverordnetenversammlung hat die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 "Sportpark Bissenmoor", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.03.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.
- Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 9. und 10. wird hiermit bestätigt. Bad Bramstedt, den 09.05.2018 Siegel
- (Bürgermeister)
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen. Bad Bramstedt, den 09.05.2018 Siegel
- (Bürgermeister)
12. Der Beschluss der 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 "Sportpark Bissenmoor" 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 § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.03.2018 folgende Satzung über die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 "Sportpark Bissenmoor", für den Bereich: "nördlich und westlich der Golfparkallee, östlich der Straße Am Clubhaus und südlich der Wohnbebauung der Straße Am Golfplatz" 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. 36, 7. VEREINFACHT E ÄNDERUNG "SPORTPARK BISSENMOOR"**

Für den Bereich: "nördlich und westlich der Golfparkallee, östlich der Straße Am Clubhaus und südlich der Wohnbebauung der Straße Am Golfplatz"

Endgültige Planfassung 27.03.2018 (Stadtverordnetenversammlung)

040 - 44 14 19  
Graumannsweg 69  
22067 Hamburg  
www.archi-stadt.de  
**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**  
entwickeln und gestalten

Bearbeitet: Baum / Stellmacher | Projekt Nr.: 1445