

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 "West - Stadt"



TEXT TEIL B

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Für die ausschließlich mit Doppelhäusern zu bebauenden Teilflächen wird eine maximale Gebäudebreite von 14,00 m festgesetzt.

2.0 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

2.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht (LBO) genehmigungsfreien Nebenanlagen sind außerhalb der überbauten Flächen unzulässig. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 (1) BauNVO sind in den Abstandflächen nach Landesrecht (LBO) zulässig.

2.2 Windkraftanlagen in jeglicher Form sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

3.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

3.1 In Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
3.2 In Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
3.3 In Hausgruppen ist maximal eine Wohneinheit pro Reihenhauseinheit zulässig.

4.0 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

4.1 Die festgesetzten öffentlichen Parkplätze können, falls erforderlich, in ihrer Lage parallel zur Straße bis zu maximal 5,00 m verschoben werden.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

5.1 Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen sind keine weiteren zulässig.
5.2 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5.3 Die fachgerechte Pflege der Knicks ist zu gewährleisten. Sie sind ca. alle 10 - 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Im Abstand von ca. 50 m sind Überhälter zu erhalten bzw. neu aufzubauen. Zur ordnungsgemäßen Knickpflege gehört auch das Ausbessern des Walls mit geeignetem Bodenmaterial sowie die Nachpflanzungen von Lücken mit Standortgerechten Gehölzen.
5.4 Alle neu anzupflanzenden Bäume im Straßenraum sind mit einer offenen Vegetationshöhe von mindestens 10 qm zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern (Rammschutz).
5.5 Für Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Pflanzgröße = Höchststamm, 4 x verpflanz, mit durchgehendem Leittrieb, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 18 - 20 cm.

5.6 Die Anpflanzungen von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße können mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten bis maximal 2,00 m verschoben werden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenabschnitt ist jedoch einzuhalten.

5.7 Bei der Pflanzung der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Pflanzgröße bei Baumarten = Heister, 2 x verpflanz, ohne Ballen, H = 150 - 200 cm, Pflanzgröße bei Sträuchern = Sträucher, 2 x verpflanz, ohne Ballen, H = 60 - 100 cm. Pro Quadratmeter ist 1 Gehölz zu pflanzen.

5.8 Die auf den Privatgrundstücken vorgesehenen 3,00 m breiten Knickschutzstreifen sind als naturnahe Rasen- / Wiesenflächen mit standortgerechten Gräser - Kräuter - Mischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Unzulässig sind auf diesen Flächen das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten bzw. Befahren und Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art.

5.9 Geh- und Radwege, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Grundstückszufahrten, Stellplätze sowie öffentliche Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Bodenaufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

5.10 Carports, Garagen und Nebenanlagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen (je 2,00 m türlose Wandlänge mind. eine Pflanze) zu begrünen. Dachflächen von Garagen sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen.

5.11 Eintritte an öffentlichen Verkehrsflächen sind mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen einzugrünen. Bei Einzuanlagen muß der Zaun in der Pflanzung liegen. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind bei Einzelhäusern Öffnungen bis max. 3,00 m Breite und Zugänge bis max. 1,00 m Breite, bei Doppelhäusern bis max. 2 x 3,00 m Breite und 2 x 1,00 m Breite zulässig.

5.12 Zu erhaltende Bäume und Sträucher sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Zäune) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten gemäß DIN 18920.

5.13 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe durch freiwachsende Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen. Zulässig sind auch Rank- / Kletterpflanzen.

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

6.1 In den Baugebieten sind die Gebäude als Verbundbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen bis 25 % der Gesamtfassadenflächen sind auch aus anderen Materialien zulässig.

6.2 In den Baugebieten sind nur geneigte Dächer mit 35° bis 45° Dachneigung zugelassen. Sie sind mit Platten in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis 50 % der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.

6.3.1 In den Baugebieten "A" sind auch Gassdächer mit einer Dachneigung von 15°-20° zulässig, wenn die Traufhöhe eine maximale Höhe von 4,50 m nicht überschreitet. Bezugspunkte für die Traufhöhe sind die Schnittpunkte der Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes und mit + 0,00 m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges im Eingangsbereich des Gebäudes.

6.3.2 In den Baugebieten "A" sind auch Holzhäuser in den Naturfarben braun und grün zulässig.
6.4 Die Firsthöhe der Gebäude darf im gesamten Baugebiet, mit Ausnahme der festgesetzten Hausgruppen, maximal 10,00 m, bezogen auf die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges im Eingangsbereich des Gebäudes betragen.

6.5 In den geneigten Dachflächen sind Gauben, Dachflächenfenster und Dachzeile oberhalb von 6,0 m unzulässig. Bezugsfläche ist die Oberkante des zugehörigen Bordsteines bzw. des Gehweges im Eingangsbereich des Gebäudes bis zur jeweils sichtbaren Unterkante der Gauben, Dachflächenfenster und Dachzeile.

6.6 Festlegung der Sockelhöhen für Gebäude:
Bezugspunkte sind für die Sockelhöhen die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoßbereich der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges im Eingangsbereich des Gebäudes:

a) Für nicht unterkellerte Gebäude wird die Sockelhöhe auf + 0,50 m festgesetzt.
b) Für unterkellerte Gebäude wird die Sockelhöhe auf + 0,50 m bis max. + 0,90 m festgesetzt. Die Zwischenhöhen werden von der Möglichkeit der Geländegestaltung zwischen den benachbarten Grundstücken bestimmt.

6.7 Garagen und Anbauten unterliegen in ihrer Gestaltung und Material der Festsetzung der Hauptgebäude. Garagen mit Wänden aus Waschbeton sind ausgeschlossen.

6.8 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten, vollverlastet ausgeführt werden und eine abweichende Dachneigung von bis zu 15° haben.

6.9 Überdachte Stellplätze (Carports) sind offen zu gestalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 06. 03. 1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung Bramstedter Nachrichten am 21.03.1996 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.08.1996 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08. 10. 1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs.2 BauGB).

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.10.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Verfahrensschritte nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB (Nr. 3 und Nr. 5) sind nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22. 10. 1996 bis zum 21. 11. 1996 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Tageszeitung Bramstedter Nachrichten am 15. 10. 1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11. 12. 1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11. 12. 1996 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 11. 12. 1996 gebilligt.

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

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

8. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
..... Siegel

9. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Absatz 3 BauGB ist bestätigt, daß
- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,
- die geltend gemachten Rechtsverstoße behoben worden sind.
AZ:

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

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Bad Bramstedt, den Siegel
..... (Bürgermeister)

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
Bad Bramstedt, den Siegel
..... (Bürgermeister)

12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
Bad Bramstedt, den Siegel
..... (Bürgermeister)

13. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
Bad Bramstedt, den Siegel
..... (Bürgermeister)

14. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
Bad Bramstedt, den Siegel
..... (Bürgermeister)

15. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
Bad Bramstedt, den Siegel
..... (Bürgermeister)

16. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

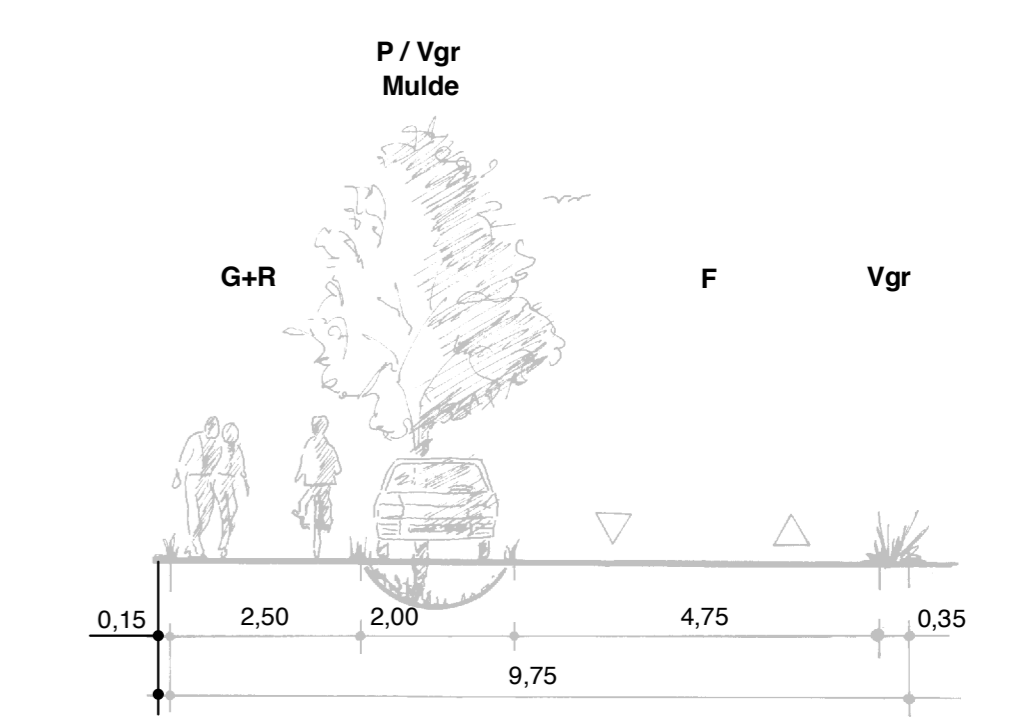
Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
Bad Bramstedt, den Siegel
..... (Bürgermeister)

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100

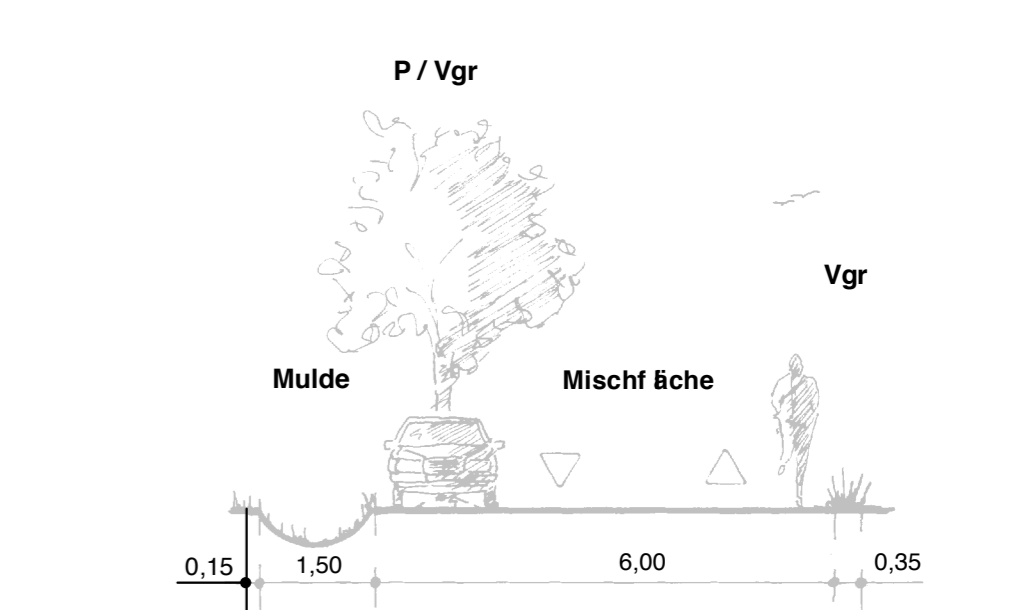
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

SNITT A - A

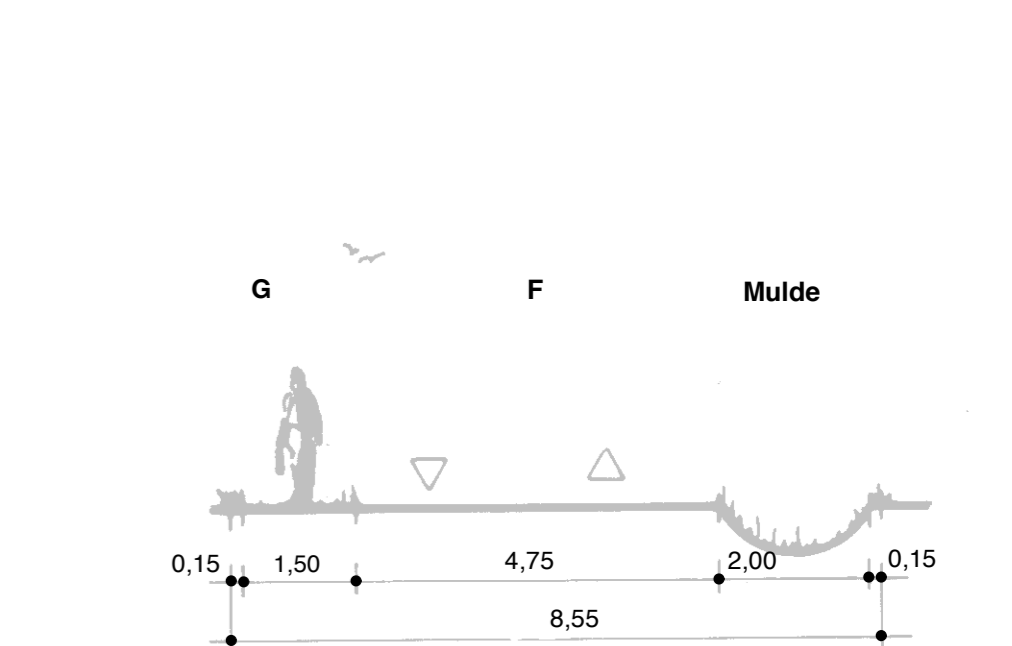
G+R = Geh- und Radweg
F = Fahrbahn
P / Vgr = Parken und Verkehrsgrün
Vgr = Verkehrsgrün



SNITT B - B

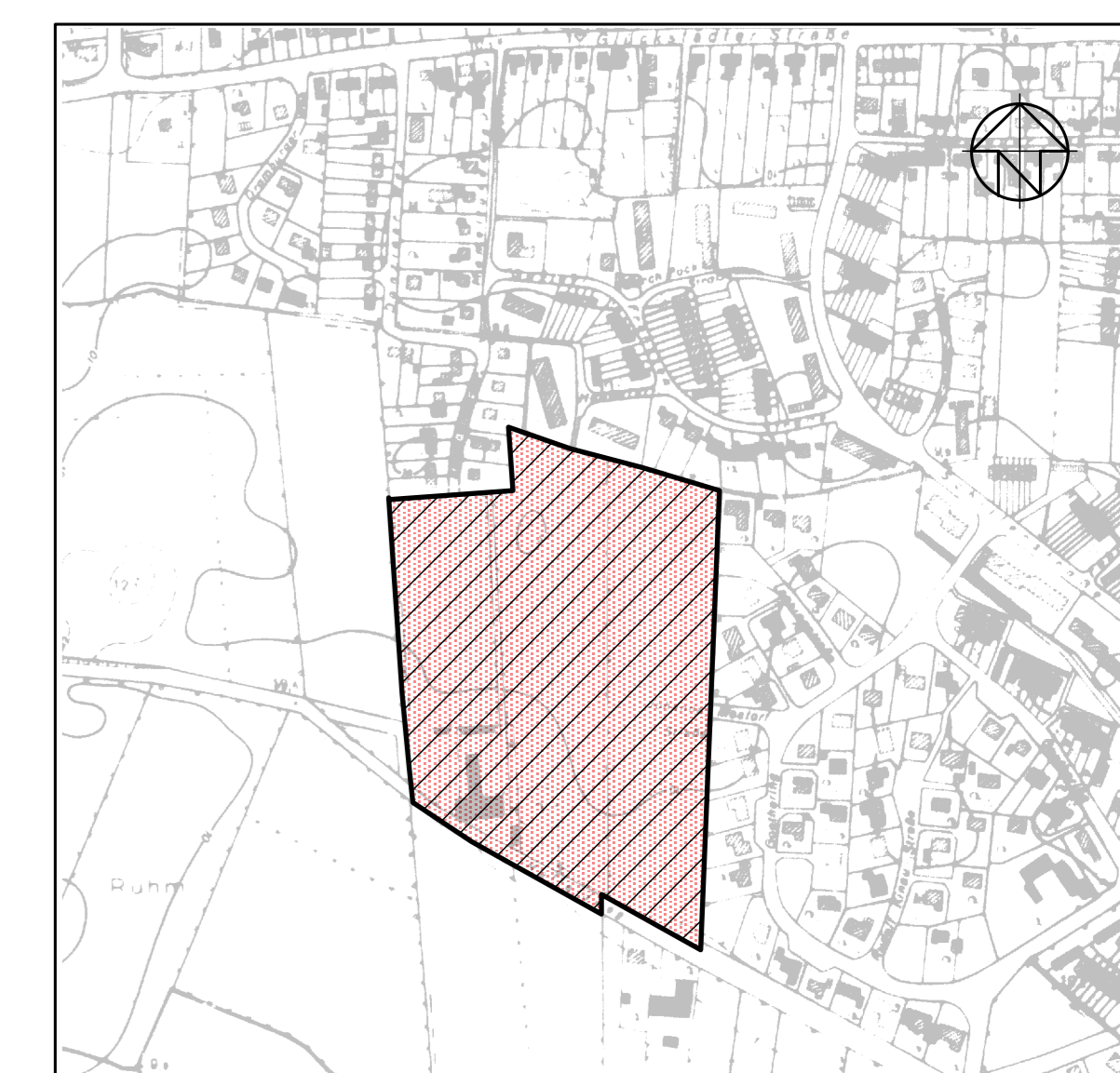


SNITT C - C



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVBl. Sch.-H. S. 321), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 BauGB folgende Satzung über den B-Plan Nr. 41 (West-Stadt) für das Gebiet "nördlich Hoffeldweg, westlich Goethering / Johanna-Mestorf-Straße / Lessingstraße bis an die Gemeindegrenze Hitzhusen, südlich Klaus-Groth-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 "West-Stadt"

FÜR DAS GEBIET:
NÖRDLICH HOFFELDWEG, WESTLICH GOETHERING / JOHANNA-MESTORF-STRASSE / LESSINGSTRASSE BIS AN DIE GEMEINDEGRENZE HITZUSEN, SÜDLICH KLAUS-GROTH-STRASSE

11.12.1996
Büro Baum und Partner
Bearbeitung:
Architektur + Stadtplanung
Baum Faust Grundmann Hassels
Westendallee 10
20357 Hamburg

Bearbeitet: Baum / Vieth Gezeichnet: Schröder/Staack Projekt Nr.: 650

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung (Gründerflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Grundflächen) ist in dem jeweiligen überbauten Flächen dargestellt. Gesonderte zeichnerische Abgrenzungen sind daher nicht erforderlich.

Gründflächenzahl § 16 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

GR Grundfläche § 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO

Nur Hausgruppen zulässig § 22 BauNVO

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO

Nur Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Stellung der baulichen Anlagen (hier: Hauptfrichtung)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

St Stellplätze

M Mülltonnenstellplatz

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Parkplätze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 (1) 12, 14 und (6) BauGB

Elektrizität

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Spielplatz

Private Grünflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Knickschutz

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

Bäume, anzupflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

GF/L Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

GL Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung § 16 BauNVO

Baugrundstücke mit besonderen gestalterischen Festsetzungen gem. Text Teil B, Ziffern 6.3.1 u. 6.3.2

Knick, zu erhalten § 15 b NatSchG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Gebäude

Künftig fortfallende Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen

Vorgesehene Grundstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Künftig fortfallende Gebäude

Künftig fortfallende Bäume

Verkehrsgrün

Sichtdreieck

Alle Maße sind in Meter angegeben