

# 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"



| ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A   |  |
|---|--|
| <b>Art der baulichen Nutzung</b>  | § 9 (1) 1 BauGB  |
| Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung   | § 9 (1) 1 BauGB  |
| <b>Maß der baulichen Nutzung</b>  | § 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 § 16 BauNVO                                |
| GH  | maximal zulässige Gebäudehöhe  |
| z.B. 2 WE   | höchstzulässige der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB |
| <b>Bauweise und Baugrenzen</b>  | § 9 (1) 2 BauGB  |
| 0   | offene Bauweise § 22 BauNVO  |
| ED  | nur Einzel- und Doppelhäuser § 22 BauNVO                                   |
| BA  | Baugrenzen § 23 BauNVO   |
| <b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>   | § 9 (1) Nr. 5 BauGB  |
| Zweckbestimmung Kindertagesstätte   | Zweckbestimmung Kindertagesstätte § 9 (1) 25a BauGB                        |
| <b>Verkehrsfächen</b>   | § 9 (1) 11 BauGB   |
| öffentliche Straßenverkehrsflächen  | § 9 (1) 11 BauGB   |
| Straßenbegrenzungslinie   | § 9 (1) 25a BauGB  |
| <b>Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung:</b><br>verkehrsberechtigter Bereich / Bedarfverkehrsfläche  | § 9 (1) 25a BauGB  |
| Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  | § 9 (1) 25a BauGB  |
| <b>Grünflächen</b>  | § 9 (1) 15 BauGB   |
| öffentliche Grünfläche  | § 9 (1) 15 BauGB   |
| nier: Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz   | § 29 StrWG   |
| nier: Zweckbestimmung Wegeverbindung  | § 9 FStRG  |
| nier: Zweckbestimmung Kriechkriechanlage  | § 9 FStRG  |
| nier: Zweckbestimmung Graben für die Oberflächenentwässerung  | § 9 FStRG  |
| nier: Retentionsfläche  | § 9 FStRG  |
| private Grünfläche  | nier: Gehölzschutzbereich  |
| <b>Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung</b>  | § 9 (1) 12 und 14 BauGB  |
| Elektrizität  | § 9 (1) 12 und 14 BauGB  |
| Abwasser  | § 9 (1) 12 und 14 BauGB  |
| <b>Wasserflächen</b>  | § 9 (1) 16 BauGB   |
| Wasserflächen (Graben)  | § 9 (1) 16 BauGB   |
| <b>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>   |  |
| Flurstücksbezeichnung   | § 9 (1) 25a BauGB  |
| Bestandsgelände   | § 9 (1) 25a BauGB  |
| Baum entfallend   | § 9 (1) 25a BauGB  |
| Vorplanung Erschließung   | § 9 (1) 25a BauGB  |
| Flurgrenze  | § 9 (1) 25a BauGB  |
| Flurstücksgrenze  | § 9 (1) 25a BauGB  |
| <b>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>   |  |
| Führung von Versorgungsleitungen  | § 9 (1) Nr. 13 BauGB   |
| Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.   | § 9 (1) Nr. 13 BauGB   |
| <b>Örtliche Grünflächen</b>   | § 9 (1) Nr. 15 BauGB   |
| Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen kenntlich gemachten Flächen für die Regelung des Niederschlagswassers sind bis zu einer Tiefe von 0,4 m mit Böschungsregulierung bis zu 1,5 auszumähen und bei Starkregenereignissen temporär Überwasser aufnehmen und zweckschichtfähig zu erhalten. Diese Flächen sind naturnah zu gestalten und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. | § 9 (1) 15 BauGB   |
| 62. Das Befahren der öffentlichen Grünflächen ist zum Zwecke der Bewirtschaftung und Pflege der Flächen zulässig.   | § 9 (1) 15 BauGB   |



**TEXT TEIL B**

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 1 und 3 - 5 BauNVO unzulässig.

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

2.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 4, WA 5, WA 7, WA 9 bis WA 14, WA 17, WA 18 und WA 20 darf die zulässige Grundfläche für die Realisierung von Tiefgaragen, oberirdischen Stellplätzen und Zuwegungen bis zu einer GRZ II von 0,75 überschritten werden. Für das in WA 2, WA 4 und WA 5 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist eine GRZ I von 1,0 zulässig.

2.2 Bei der Errichtung von Hausgruppen ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete bei Grundstücksgrößen bis 200 m<sup>2</sup> eine GRZ von 0,45 zulässig. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf zur Realisierung von Terrassen um bis zu 10 m überschritten werden.

2.3 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Der untere Bezugspunkt ist mit +0,00 m der höchste Punkt der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zzgl. 0,30 m, gemessen in der Mitte der Grundstückskante (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Bei Grundstücksteilen, die die höherliegende Straßenfront, bei Planstraßen gilt die endgültige Ausbauhöhe, die in der Planzeichnung A dargestellt ist. Bei einer Lage zwischen zwei Höhenpunkten an einer Straße ist der untere Bezugspunkt zu interpolieren.

2.4 Die Sockelhöhen für Gebäude müssen höher als die festgesetzte Ausbauhöhe der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche in Höhe der Gebäudemitte hergestellt werden. Grenz ein Baugrundstück mehrheitlich an Verkehrsflächen, so gilt als Bezugshöhe die tieferliegende Verkehrsfläche. 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

2.5 Bezugspunkt für die Sockelhöhe 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 Grundstückes. Grenz ein Baugrundstück mehrheitlich an Verkehrsflächen, so gilt als Bezugshöhe die tieferliegende Verkehrsfläche.

2.6 Zur Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien darf die in der Planzeichnung oder gemäß technischer Festsetzung 2.3 festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um maximal 1 m überschritten werden (§ 16 (6) BauNVO).

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

3.1 Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten, die an eine öffentliche Fläche angrenzen, sind offene Stellplätze in der seitlichen Abstandsfläche zulässig, wenn diese an der Grundstücksgrenze durch eine lebende Hecke eingegrenzt werden.

3.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen in Form von lebenden Hecken zulässig. In diese dürfen auf der Grundstückskleinseite Drahtzaune/Stablatenzäune integriert werden.

**4.0 Flächen für das Parken und Verkehrsflächen bei Zweckbestimmung** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Planstraßen) sowie innerhalb der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind folgende Mindestanzahlen an öffentlichen/privaten Parkplätzen in Längsausrichtung festzusetzen:

- Planstraße A Haupterschließung 20 Parkplätze
- Planstraße B 8 Parkplätze
- Planstraße C 4 Parkplätze
- Planstraße D 4 Parkplätze
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 6 Parkplätze

4.2 Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bedarfsverkehrsfläche“ (B1) kann nach den Erfordernissen der Erschließung und der konkreten vorbaulichen Entwicklung im Plangebiet entweder als öffentliche Verkehrsfläche oder als private Grundstücksfläche als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden. Sollte eine anderweitige Erschließung erfolgen, kann die vorgesehene Fläche verschoben werden oder entfallen und diese entsprechend den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden. Sollte eine anderweitige Erschließung erfolgen, kann die vorgesehene Fläche verschoben werden oder entfallen und diese entsprechend den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden. Sollte eine anderweitige Erschließung erfolgen, kann die vorgesehene Fläche verschoben werden oder entfallen und diese entsprechend den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden.

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

5.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**6.0 Öffentliche Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

6.1 Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen kenntlich gemachten Flächen für die Regelung des Niederschlagswassers sind bis zu einer Tiefe von 0,4 m mit Böschungsregulierung bis zu 1,5 auszumähen und bei Starkregenereignissen temporär Überwasser aufnehmen und zweckschichtfähig zu erhalten. Diese Flächen sind naturnah zu gestalten und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

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



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

7.1 Innerhalb von allgemeinen Wohngebieten sind Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie öffentliche Geh- und Radwege offensport (z. B. Plätscher mit breiten Rasengrößen, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) auszubilden. Wasserdurchlässige Befestigungen des Unterbaus (z. B. durch Beton) sind unzulässig.

7.2 Der nicht durch bauliche Anlagen, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche versiegelte Teil der Grundstücksflächen ist gärtnerisch anzulegen und der Sukzession zu überlassen. Die Anlage von Schotter-, Kies- und Steinbetten mit einer damit verbundenen Verwendung von Gartenfolien ist unzulässig.

7.3 Für Baugrundstücke der Bereiche WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7, WA8, WA9, WA10, WA11, WA12, WA17, WA18, WA19 Nordost, WA20, WA21, WA22 nördlich und die Fläche für Gemeinbedarf (KITA) ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen (Flächen anteilig WA 19 und WA 22 siehe Nebenzzeichnung 4). Zu diesem Zweck ist im Rahmen der Baugemümpelplanung ein spezifisches Regenwasser- und Versickerungs-konzept in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen auszuarbeiten. Ein Notüberlauf hat durch entsprechenden Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem zu erfolgen.

7.4 Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen A, D und des im Nordosten festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist über strahlenbegleitende Sickermulden zur Versickerung zu bringen.

**8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

8.1 Das in WA 4 und WA 21 festgesetzte Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsflächen darf in Ausnahmefällen befreit werden. Das Geh- und Leitungsrecht kann im Rahmen der konkretisierten Vorhabenplanung verschoben werden. Sollte dieses nicht notwendig sein, kann eine Nutzung der Fläche im Sinne der textlichen Festsetzung 4.2, 2.2 erfolgen.

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

Hinweis: die benannten DIN-Vorschriften sind in der Stadtverwaltung während der Dienststunden einsehbar.

9.1 Schutz vor Verkehrslärm  
Zum Schutz der Wohn- und Beroztätigkeiten ist bei Neu- und Ausbauten im jeweiligen Baufeststellungsverfahren oder Baugemümpelverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 07/2018) nachzuweisen. Mäßige Außenlärmpegel sind dem Nebenzzeichnungen 1 und 2 zu entnehmen.

9.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Neu- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, die der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schallschutzniveau gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

9.3 Befestigte Außenwände wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 in Richtung der Bimöhler Straße und in den allgemeinen Wohngebieten WA 15, WA 16, WA 22 und WA 23 in Richtung der Bundesstraße B 206, in den in der Nebenzzeichnung 3 dargestellten Bereichen, nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der larmabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Offene Außenwände sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwandraums der getragene Immissionswert tags nicht überschritten wird.

9.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

**10.0 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)

10.1 Die Planstraßen sind mit Baumpflanzungen zu durchgrünen. Entlang der Planstraße A sind mindestens 9 Bäume, an Planstraße B mindestens 7 Bäume, an Planstraße C mindestens 2 Bäume und an den Planstraßen D mindestens 3 Bäume anzupflanzen. Innerhalb des in WA 5 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mindestens 1 Baum anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Deren Standorte gem. Planzeichnung sind im Rahmen der Ausführungsplanung verschickbar.

10.2 Für Baumpflanzungen gem. textl. Festsetzung 10.1 sind standortgerechte heimische Laubbäume sowie nichtblühende Arten (z. B. Kiefer, Fichte, Tanne) zu verwenden. Im Winterraum darf ein pflanzendes Bäume (Baumscheibe) ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 6 m<sup>2</sup> freizuhalten. Im Bereich von Parkplätzen, Grundstückszufahrten und Stellplätzen ist die Bepflanzung gegen Überfahren zu sichern bzw. zu schützen. Pflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.

10.3 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz sind Baumpflanzungen mit standortgerechten heimischen Laubbäumen oder nichtblühenden, kontinental geprägten Arten (z. B. Klimabäume) zu verwenden. Im Winterraum darf ein pflanzendes Bäume (Baumscheibe) ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 6 m<sup>2</sup> freizuhalten. Im Bereich von Parkplätzen, Grundstückszufahrten und Stellplätzen ist die Bepflanzung gegen Überfahren zu sichern bzw. zu schützen. Pflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.

10.4 Für Baumpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche sind standortgerechte heimische Laubbäume oder nichtblühende, kontinental geprägten Arten (z. B. Klimabäume) zu verwenden. Pflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.

10.5 Für die als Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Nordrand der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage südlich der Wohnbebauung sind standortgerechte heimische Laubgehölze vorzusehen. Die Flächen sind gärtnerisch zu pflegen. Die Erhaltung ist grundsätzlich als Holz, die von Carports zusätzlich als Metall zulässig.

10.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz sind Anlagen für die Bepflanzung von Regenwasser zulässig. Innerhalb der südlich gelegenen öffentlichen Grünfläche ist die Förderung eines maximal 2 m breiten Fußweges mit wasserdurchlässiger Decke, im Randbereich der Retentionsflächen als Schotterweg zulässig. Die Wege dürfen zur Pflege und Unterhaltung der Grünflächen und der Retentionsflächen befahren werden.

10.7 Alle in den öffentlichen Grünflächen vorhandenen Einzelbäume (Einzelbäume, Gehölzreihen am Meiergraben, Feldgehölz im Süden) sind dauerhaft zu erhalten und im Rahmen der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen.

10.8 Die multifunktionalen öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Rasen- oder Wiesenfläche zu gestalten. Im Bereich der Flächen sind Versiegelungen, die Abtragung von Schottholz und anderen Materialien sowie Abgrabungen nicht zulässig. Der Bau unterirdischer Versorgungsanlagen -leitungen ist unzulässig.

10.9 Der zwischen WA1 und WA6 zur Anpflanzung festgesetzte Grünstreifen darf zu Gunsten von Durchfahrten und Durchwegen mit einer Maximalbreite von 5 m je laufende 20 m Anpflanzung unterbrochen werden.

10.10 Im Kronenbereich der mit Erhaltungszweck festgesetzten Bäume sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen sowie Düngung, Pflanzenbehandlungsmittel, Einsatz von Schuttholz und anderen Materialien unzulässig. Die festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

10.11 Der im Süden als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ungenutzte Bereich ist zu erhalten und ggf. durch Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu ergänzen. Die Fläche ist durch Zäunung zu sichern. Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Nebenanlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen nach Landesbauordnung) sind unzulässig.

10.12 Im Geltungsbereich sind die Dachflächen der Hauptanlagen und ab einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> auch der Garagen, Carports und Nebenanlagen ausschließlich als Gründächer zu errichten. Diese sind mit einer mind. 10 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen. Der ergänzende Einsatz von Anlagen zur Energiegewinnung (z. B. Photovoltaik) ist zulässig.

10.13 Neu anzulegende Knicks sind analog der Vorgaben aus den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017)“ herzustellen. Dabei soll der Knickwall mindestens ein halbes Jahr vor der Bepflanzung aufgesetzt werden und eine Sohllbreite ca. 3,5 m, Kronenbreite von ca. 2,5 m, Wallhöhe ca. 1,2 m über Gelände erhalten. Der Knickwall ist mit mineralischem Boden aufzutragen und mit Oberboden anzudecken. Für die Bepflanzung des Knickwalls geeignete Gehölzarten ergeben sich aus Anlage C der Baupflanzungsbestimmungen sowie aus der Zusammenfassung der Knicks der Umgebung. Zudem ist eine Einbindung des Knicks mit einem Wildschutzzaum erforderlich.

10.14 Zu verschlebbene Knicks sind gemäß der Vorgaben aus den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017)“ herzustellen. Zudem ist eine Einzäunung der verschobenen Knicks mit einem Wildschutzzaum erforderlich.

10.15 Bestehende Knicks sind zu den öffentlichen Grünflächen hin zum Schutz einzuzäunen, z. B. mit einem Wildschutzzaum.

10.16 Innerhalb der privaten Grünflächen sind vorhandene Gehölz- und Geländestrukturen zu erhalten. Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

**11.0 Ausnahmen und Befreiungen** (§ 31 BauGB)

11.1 Innerhalb des Plangebietes sind der Versorgung der Baugruben dienende Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Abwasser im Sinne des § 14 BauNVO zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB).

**12.0 Örtliche Bauvorschriften** § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) LBO

12.1 Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind in Anlehnung an RAL Farben in Sichtmauerwerk oder Verputz herzustellen: rot bis rotbraun, braun, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3016, RAL 8002, RAL 8004, RAL 8007, RAL 8012, RAL 8015, RAL 8029  
weiß, hellgrau- beige: RAL 1013, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9018

12.2 Fassaden mit Holzverkleidung und Holzhäuser sind in ihrer natürlichen Holzfarbe sowie in gedeckten Farben in Anlehnung an RAL Farben zulässig: rot bis rotbraun, braun, RAL 1011, RAL 1009, RAL 3011, RAL 3016, RAL 8002, RAL 8004, RAL 8007, RAL 8012, RAL 8015, RAL 8017, RAL 8029  
grün: RAL 6011, RAL 6013, RAL 6021  
Wintergrößen sind vollversiert zulässig.

12.3 Die Dächer der Hauptgebäude und Nebenanlagen sowie Carports und Garagen ab 12 m<sup>2</sup> Grundfläche sind ausschließlich als flache oder flachgeneigte Gründächer zulässig. Die Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ist zulässig.

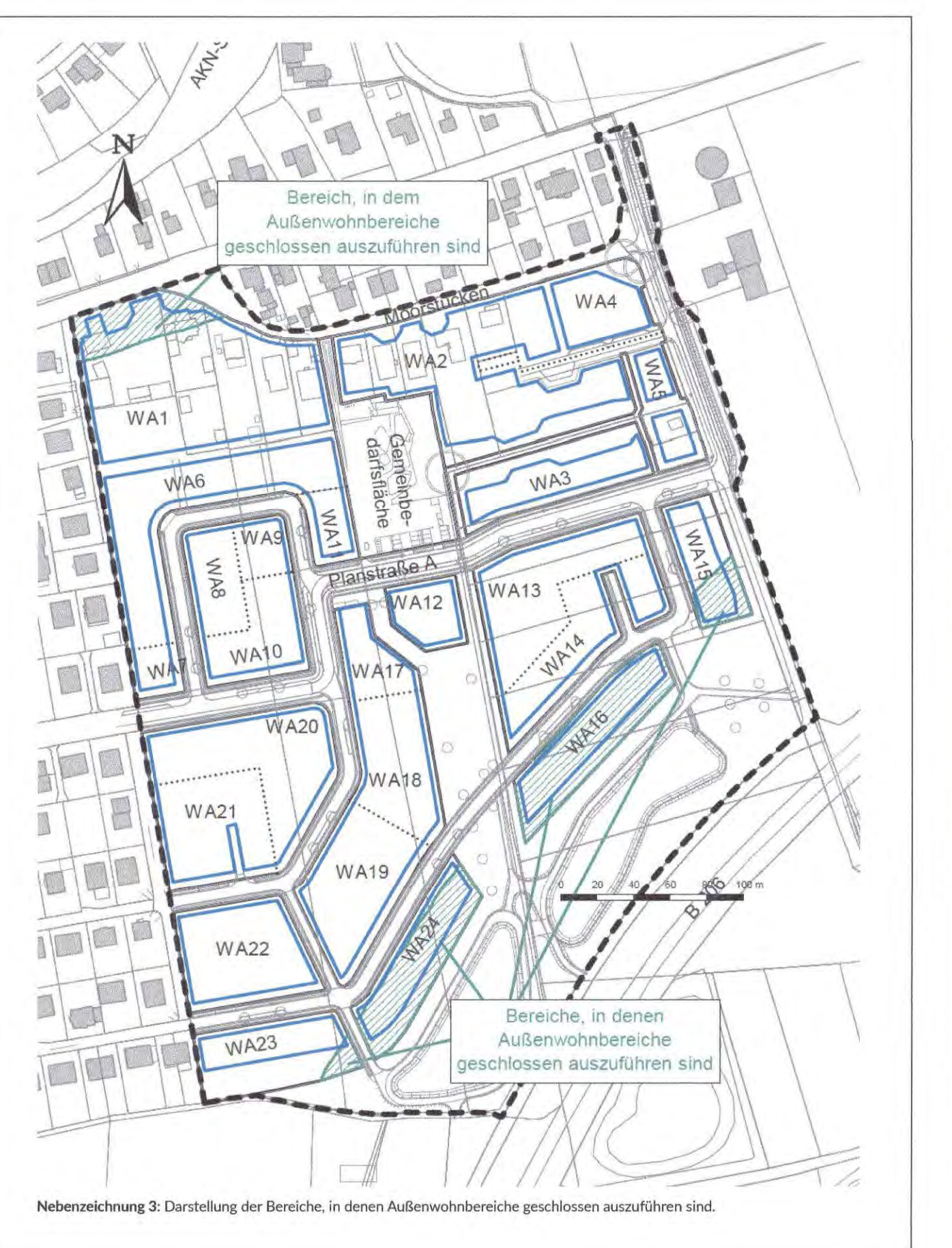
12.4 Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse sind ergänzend zu den geltenden Regelungen der Landesbauordnung von den aufstehenden Außenwänden der darunterliegenden Vollgeschosse um mindestens 0,75 m zurückzusetzen.

12.5 Doppelhäuser und Hausgruppen sind als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden. Zur Gliederung sind farbliche Neuancierungen zulässig.

12.6 Garagen und Ausbauten sowie Nebengebäude mit einer Größe von über 30 m<sup>2</sup> unterliegen in Gestaltung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude und sind in gleicher Art wie Hauptgebäude auszuführen. Die Errichtung ist grundsätzlich als Holz, die von Carports zusätzlich als Metall zulässig.

12.7 In allen Baugruben sind leuchtende und reflektierende Farb- und Materialergänzungen der Außenfassaden unzulässig.

12.8 Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften 12.1 bis 12.7 können gem. § 84 (3) LBO mit Geldbußen bis 500.000 € geahndet werden.



**12.0 Örtliche Bauvorschriften** § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) LBO

12.1 Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind in Anlehnung an RAL Farben in Sichtmauerwerk oder Verputz herzustellen: rot bis rotbraun, braun, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3016, RAL 8002, RAL 8004, RAL 8007, RAL 8012, RAL 8015, RAL 8029  
weiß, hellgrau- beige: RAL 1013, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9018

12.2 Fassaden mit Holzverkleidung und Holzhäuser sind in ihrer natürlichen Holzfarbe sowie in gedeckten Farben in Anlehnung an RAL Farben zulässig: rot bis rotbraun, braun, RAL 1011, RAL 1009, RAL 3011, RAL 3016, RAL 8002, RAL 8004, RAL 8007, RAL 8012, RAL 8015, RAL 8017, RAL 8029  
grün: RAL 6011, RAL 6013, RAL 6021  
Wintergrößen sind vollversiert zulässig.

12.3 Die Dächer der Hauptgebäude und Nebenanlagen sowie Carports und Garagen ab 12 m<sup>2</sup> Grundfläche sind ausschließlich als flache oder flachgeneigte Gründächer zulässig. Die Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ist zulässig.

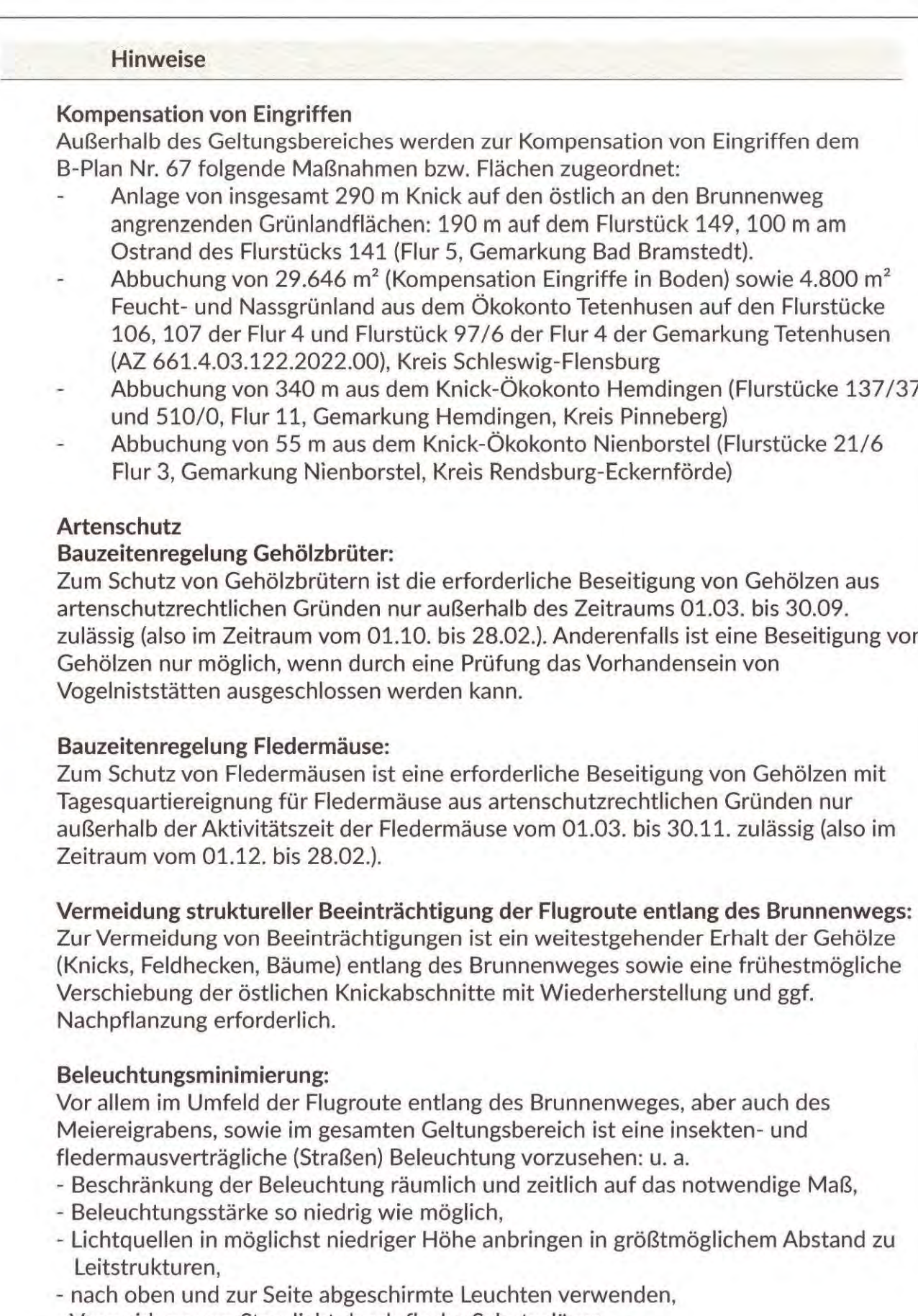
12.4 Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse sind ergänzend zu den geltenden Regelungen der Landesbauordnung von den aufstehenden Außenwänden der darunterliegenden Vollgeschosse um mindestens 0,75 m zurückzusetzen.

12.5 Doppelhäuser und Hausgruppen sind als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden. Zur Gliederung sind farbliche Neuancierungen zulässig.

12.6 Garagen und Ausbauten sowie Nebengebäude mit einer Größe von über 30 m<sup>2</sup> unterliegen in Gestaltung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude und sind in gleicher Art wie Hauptgebäude auszuführen. Die Errichtung ist grundsätzlich als Holz, die von Carports zusätzlich als Metall zulässig.

12.7 In allen Baugruben sind leuchtende und reflektierende Farb- und Materialergänzungen der Außenfassaden unzulässig.

12.8 Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften 12.1 bis 12.7 können gem. § 84 (3) LBO mit Geldbußen bis 500.000 € geahndet werden.



**Hinweise**

**Kompensation von Eingriffen**  
Außenhalb des Geltungsbereiches werden für die Kompensation von Eingriffen dem B-Plan Nr. 67 folgende Maßnahmen bzw. Flächen zugeordnet:  
- Anlage von insgesamt 290 m Knick auf den östlich an den Brunnenweg angrenzenden Grünlandflächen: 190 m auf dem Flurstück 149, 100 m am Ostend des Flurstücks 141 (Flur 3, Gemarkung Bad Bramstedt).  
- Abbruch von 29.646 m<sup>2</sup> (Kompensation Eingriffe in Boden) sowie 4.800 m<sup>2</sup> Feuch- und Nassgrünland aus dem Okokonto Tetenhusen auf den Flurstücke 206, 107 der Flur 4 und Flurstück 97/6 der Flur 4 der Gemarkung Tetenhusen (AZ 641.03.122.2022.00). Kreis Schleswig-Flensburg.  
- Abbruch von 340 m aus dem Knick-Okokonto Hemdingen (Flurstücke 137/37 und 53/0). Flur 11, Gemarkung Hemdingen, Kreis Pinneberg.  
- Abbruch von 5,5 m aus dem Knick-Okokonto Nieborstel (Flurstücke 21/6 Flur 3, Gemarkung Nieborstel, Kreis Rendsburg-Eckernförde).

**Artenschutz**  
**Bauzeitenregelung Gehölzbrüten:**  
Zum Schutz von Gehölzbrütern ist die erforderliche Beseitigung von Gehölzen aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 30.09. zulässig (also im Zeitraum von 01.10. bis 28.02.). Andererseits ist eine Beseitigung von Gehölzen nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogelstützplätzen ausgeschlossen werden kann.

**Bauzeitenregelung Fledermäuse:**  
Zum Schutz von Fledermäusen ist eine erforderliche Beseitigung von Gehölzen mit Tagesanfangzeit für Fledermäuse von 01.03. bis 30.11. zulässig (also im Zeitraum von 01.12. bis 28.02.).

**Vermeidung struktureller Beeinträchtigung der Flugroute entlang des Brunnenwegs:**  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist ein weitestgehender Erhalt der Gehölze (Knicks, Feldhecken, Bäume) entlang des Brunnenweges sowie eine frühzeitige Verschiebung der östlichen Knickabschnitte mit Wiederherstellung und ggf. Nachpflanzung erforderlich.

**Beleuchtungsminimierung:**  
Vor allem im Umfeld der Flugroute entlang des Brunnenwegs, aber auch des Meiergrabens, sowie im gesamten Geltungsbereich ist eine insekten- und fledermausverträgliche Straßenbeleuchtung vorzusehen, u. a.  
- Beschränkung der Beleuchtung räumlich und zeitlich auf das notwendige Maß.  
- Beleuchtungsstärke so niedrig wie möglich.  
- Lichtquellen in möglichst niedriger Höhe anbringen in größtmöglichem Abstand zu Leitstrukturen.  
- nach oben und zur Seite abstrahlende Leuchten verwenden.  
- Vermeidung von Streulicht durch flache Schutzhäuser.  
- Keine Leuchtmittel mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Licht) sowie mit einer korrelierten Farbtemperatur < 2.000 K zulässig.

**Brandschutz**  
Sämtliche Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsdienste sowie Aufstell- und Anfertflächen müssen den Regelungen der Landesbauordnung (§ 5) und der Musterregeln 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 Bodenbeschaffenheiten zu berücksichtigen und ggf. zusätzliche Schutzmaßnahmen zu treffen.

**Gehölzschutz**  
Die Kronenbereiche der festgesetzten Bäume sowie die Flächen von festgesetzten Gehölzbereichen sind vor Baubeginn während der Bauphase gegenüber dem Baufeld mit einem Schutzzaun zu sichern.

**Knicks**  
Die im Plangebiet verbleibenden, gemäß § 30 BImSchG i.V.m. § 21 LmNtSchG geschützten Knicks sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

**Gehölzplanzungen/Planzungen**  
Gehölzarten für die Pflanzung von Bäumen in den Versickerungsmulden entlang der Erschließungsflächen: mittel- bis kleinkrönige Gehölzarten (z. B. Feld-Ahorn Acer campestre, Sauer-Hainbuche Carpinus betulus, Fastigiat, Mehlbeere Sorbus intermedia oder Vogelbeere Sorbus aucuparia).  
Nichtheimische, kontinental geprägte Arten (z. B. Blumensche Fraxinus ornus, Hopfenbuche Ostrya carpinifolia) als Stadtklimabäume.

**Gehölzarten für die Pflanzung von Bäumen in den öffentlichen Grünflächen:**  
großkrönige (z. B. Schwedische Mehlbeere Sorbus aria, Silberlinde Tilia tomentosa, Vogelbeere Prunus avium und Zierkirschenhortel aus dem Bereich des Knicks mit mittelkrönigen Gehölzarten (z. B. Feld-Ahorn Acer campestre, Mehlbeere Sorbus intermedia oder Vogelbeere Sorbus aucuparia).

**Gehölzarten für freilebende Hecken und Gehölzplanzungen:**  
Schwarzer Holunder Sambucus nigra, Hain Esche Fraxinus sylvatica, Weißdorn Crataegus monogyna, Forsythie Forsythia intermedia, verschiedene Lonicera und Sträucher, heimische Obstbäume.

**Gehölzarten für geschlossene Hecken:**  
Hainbuche Carpinus betulus, Liguster Ligustrum vulgare, Rot-Buche Fagus sylvatica, Feld-Ahorn Acer campestre, Weißdorn Crataegus monogyna.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 21.06.2021.  
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.11.2022 durch Veröffentlichung in der Siebter Zeitung erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.11.2022 bis 19.12.2022 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 17.11.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 08.05.2023 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 67 "Südlich der Bimöhler Straße, westlich Brunnenweg" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der Bebauungsänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.09.2023 bis 09.10.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung für von allen Interessierten schriftlich oder mündlich abgegeben werden können, am 28.08.2023 in der Siebter Zeitung öffentlich bekanntgegeben. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planzeichnung und der nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.bad-bramstedt.de im Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 13.09.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Richtigkeit der Verfahrensunterlagen wurde am 13.09.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Bad Bramstedt, den 08.09.2023  
Stadtbauamt  
(Bürgermeister)

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftsregister nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen erhalten und maßstabgerecht dargestellt sind.  
Neumünster, den 18.09.2023  
Stadtbauamt  
(Bürgermeister)

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Sitzungsergebnisse der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.10.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Bad Bramstedt, den 08.09.2023  
Stadtbauamt  
(Bürgermeister)

9. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.02.2025 bis 17.03.2025 während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die Richtigkeit der Unterlagen wurde am 17.02.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Bad Bramstedt, den 08.09.2023  
Stadtbauamt  
(Bürgermeister)

10. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 67 "Südlich der Bimöhler Straße, westlich Brunnenweg" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.02.2025 in der Siebter Zeitung sowie auf der Internetseite der Stadt öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Begründung der Planzeichnung und der nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.bad-bramstedt.de im Internet eingestellt.  
Bad Bramstedt, den 08.09.2023  
Stadtbauamt  
(Bürgermeister)



**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschließung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 31.03.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 "Südlich der Bimöhler Straße, westlich des Brunnenweges" mit örtlichen Bauvorschriften, nordwestlich der Wohnbebauung Moorstücken, westlich des Brunnenweges, nordwestlich der Umgehungsstraße B206" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

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

Ausfertigung

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

Endgültige Planfassung 31.03.2025  
STADTPLANUNG (Stadtverordnetenversammlung)  
BRAMSTEDT

ARCHITEKTUR  
www.architektur-bad-bramstedt.de  
STADTPLANUNG  
www.stadtplanung-bad-bramstedt.de