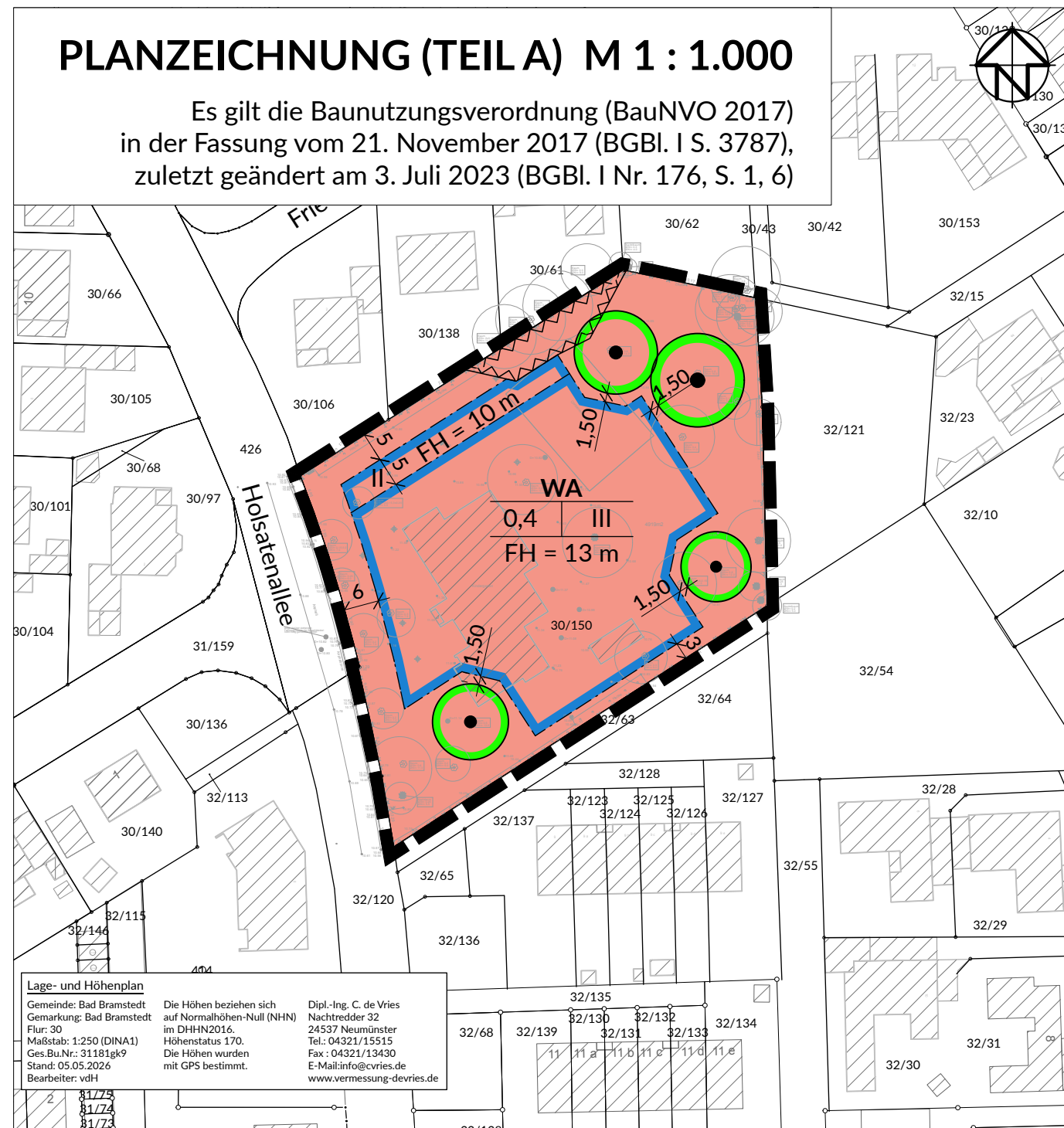


SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DIE 18. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 23 I

Für das Gebiet: Flurstück 30/150 der Flur 30, Gemarkung Bad Bramstedt (ehem. Gemeindehaus)



ZEICHENERKLÄRUNG

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. FH = 13 m	Firsthöhe, als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
	Bauweise und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume, zum Erhalt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Alle Maße sind in Meter angegeben.

TEXT TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Nr. 1 und 3 - 5 BauNVO unzulässig.	
2.0 Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 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 Grundstücksfront (§ 18 Abs. 1 BauNVO).	
2.2 Zur Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien darf die in der Planzeichnung oder gemäß textlicher Festsetzung 2.1 festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um maximal 1 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).	
3.0 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
3.1 Zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der dieser zugewandten Baugrenze sind untergeordnete bauliche Anlagen und Nebenanlagen unzulässig. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Nebenanlagen im Sinne der Landesbauordnung. Ausgenommen sind hiervon offene Stellplätze und Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien. Ebenfalls ausgenommen sind Einfriedungen in Form von lebenden Hecken, in die auf der Grundstücksinseite Drahtzäune/Stabgitterzäune integriert sein dürfen.	
4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 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, S chotterterrassen etc.) auszubilden. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus (z. B. durch Beton) sind unzulässig.
- 4.2 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 ist unzulässig.

5.0 Örtliche Bauvorschriften	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBO)
-------------------------------------	--

- 5.1 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
Bis zu 30 % der Fassaden können in von Satz 1 abweichenden Materialitäten und Farben hergestellt werden.
- 5.2 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 3009, RAL 3011, RAL 3016, RAL 8002, RAL 8004, RAL 8007, RAL 8012, RAL 8015, RAL 8029
grün: RAL 6011, RAL 6013, RAL 6021
- 5.3 Wintergärten sowie Balkone/Loggien sind vollverglast zulässig.
- 5.4 Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse sind ergänzend zu den geltenden Regelungen der Landesbauordnung von den aufgehenden Außenwänden der darunter liegenden Vollgeschosse um mindestens 0,75 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse in Orientierung zum östlich angrenzenden Spielplatz (Flurstück 32/121) sowie nach Süden zur Wegeparzelle (Flurstück 32/63).

HINWEISE

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.

Gehölzschutz

Gehölze sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920 sowie R SBB sowie ZTV Baumpflege). Beschädigungen des Wurzelwerks sind zu vermeiden, Maßnahmen der vorgenannten Verordnungen und Vorschriften zu dessen langfristigen Schutz bei Arbeiten am oder im Wurzelbereich zwingend zu berücksichtigen. Erforderliche Baumschnitt- und Baumerhaltungsmaßnahmen in der Krone, Wurzelbehandlungen sowie ggf. erforderliche Behandlungsmaßnahmen im Stammbereich sind ausschließlich durch qualifizierte Fachleute durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 26.06.2025.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in am
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.
- 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.
- Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am den Entwurf der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 I mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter www.bad-bramstedt.de ins Internet eingestellt.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 1. - 6. wird hiermit bestätigt.
Bad Bramstedt, den Siegel

(Bürgermeister)

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

Neumünster, den (Öffentl. best. Verm.-Ing.)

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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

Bad Bramstedt, den Siegel

(Bürgermeister)

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

Bad Bramstedt, den Siegel

(Bürgermeister)

11. Der Beschluss der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 I durch die Stadtverordnetenversammlung sowie Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung 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.

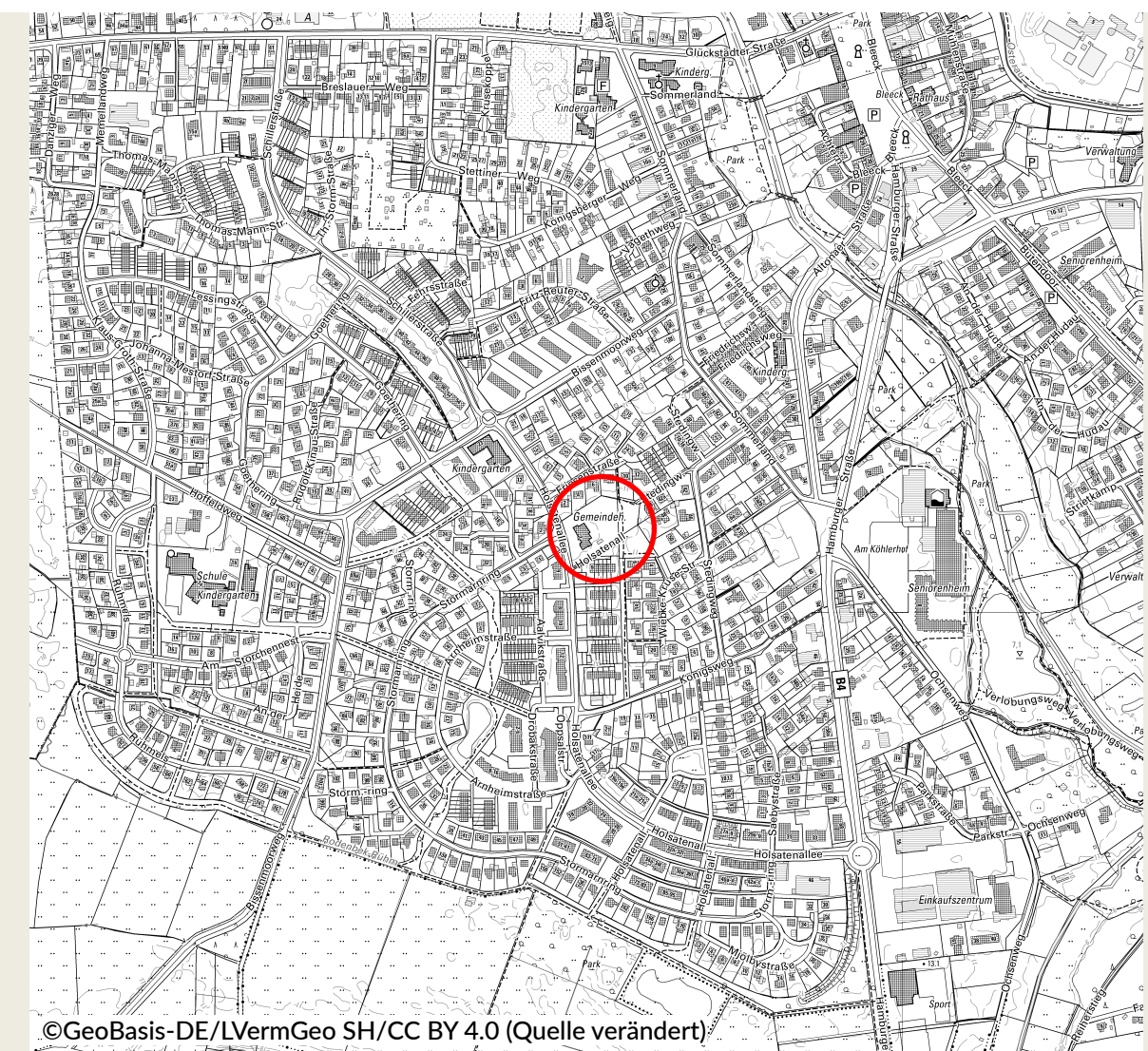
Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den Siegel

(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 I, 18. Änderung, für den Bereich: "Flurstück 30/150 der Flur 30, Gemarkung Bad Bramstedt (ehem. Gemeindehaus), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

Übersichtsplan 1 : 10.000

SATZUNG DER STADTBAD BRAMSTEDT ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 I, 18. ÄNDERUNG



Für das Gebiet: Flurstück 30/150 der Flur 30, Gemarkung Bad Bramstedt (ehem. Gemeindehaus)

Vorentwurf
15.06.2026
(Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten)

Stand: 03.08.2026

Bearbeitung: Stellmacher / Riedel

040 - 44 14 19
Graumannsweg 69
22067 Hamburg
www.archi-stadt.de

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten

Projekt Nr. : 1876