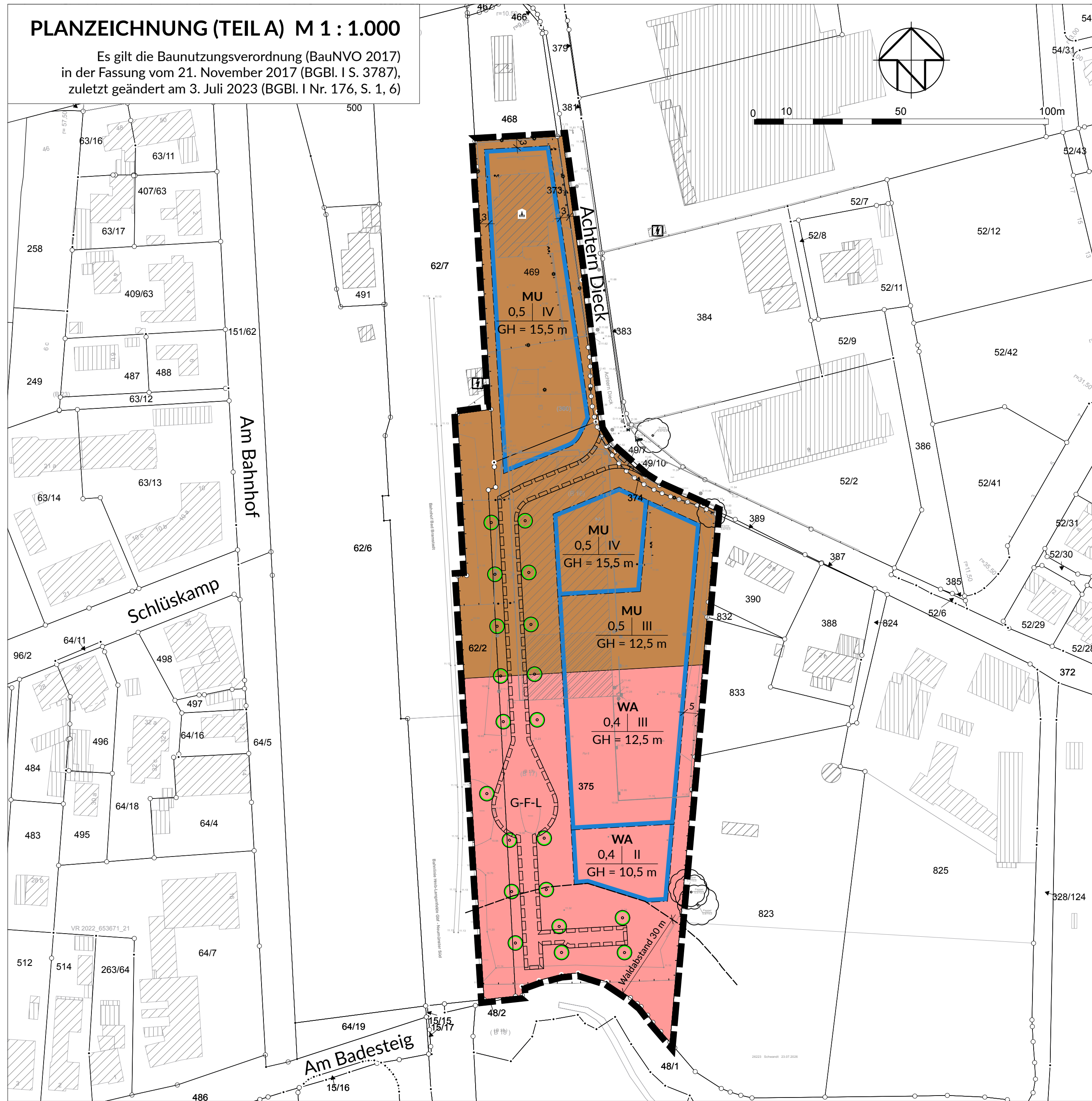


SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR 62

Für das Gebiet: westlich der Straße Achtern Dieck

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6)



ZEICHENERKLÄRUNG

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MU	Urbanes Gebiet	§ 6a BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. 0,6	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
z.B. IV	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. GH = 15 m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Rettungsverkehre und der Ver- und Entsorgungsträger	
Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB
	Baum, zum Anpflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

Waldabstand 30 m Waldband 30 m § 24 LWaldG SH

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

z.B. 22/12	vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
z.B. 10	Bemaßung

Alle Maße sind in Meter angegeben.

TEXT TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 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.
- In den urbanen Gebieten sind die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Form von Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 1 BauNVO).
- Innerhalb der urbanen Gebiete und der allgemeinen Wohngebiete sind Anlagen zur Versorgung mit Energie zulässig. Dies sind beispielsweise Wärme-/Kältenetze und Transformatorenstationen, Kabel- und Verteilerschränke sowie Ladestationen.

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

- Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist der nächstgelegene festgesetzte Bezugspunkt (Bz) (zum Entwurf zu ergänzen). Sind mehrere Bezugspunkte betroffen, sind die Werte zu mitteln. Der festgesetzte Bezugspunkt entspricht mit -0,30 m in Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF). Der obere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der oberen Gebäudeabdeckung. Der festgesetzte Bezugspunkt ist für die Bestimmung der Abstandsflächen heranzuziehen.
- Zur Einfriedung von Dachterrassen ist die Ausbildung eines Geländers oder einer Attika zulässig, durch die die in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässige Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschritten werden darf.
- 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)

- 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 Grundstücksinnenseite Drahtzäune/Stabgitterzäune integriert sein dürfen.

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

- 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.
- Die Vollversiegelung von oberirdischen Flächen für die Erschließung durch Beton- oder Folienunterbau ist unzulässig. Es ist ausschließlich die Verwendung von Materialien mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,75 zulässig.

5.0 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)

- Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbäume sowie nichtheimische, kontinental geprägte Arten (sog. Klimabäume) 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.
- Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind im Rahmen der Vorhabenkonkretisierung verschiebbar. Diese sind zur Gliederung der Erschließungswege zu berücksichtigen.
- Anzupflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind diese gem. textlicher Festsetzung 5.1 zu ersetzen.

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

- 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
- 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 Wintergärten sind vollverglast zulässig.
- Die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich als flache oder flachgeneigte Gründächer zulässig. Die Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ist zulässig.
- Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse sind farblich oder/und in der Materialität von den Vollgeschossen abzusetzen
- Im gesamten Plangeltungsbereich sind leuchtende und reflektierende Farb- und Materialgestaltungen der Außenfassaden unzulässig.
- Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften 6.1 bis 6.5 können gem. § 84 (3) LBO mit Geldbußen bis 500.000 € geahndet werden.

HINWEISE

Brandschutz

Sämtliche Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleierflächen 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 18.11.2019. 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 des Bebauungsplans Nr. 62 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, 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)

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

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

- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 62, 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)

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

Bad Bramstedt, den Siegel

(Bürgermeister)

- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 62 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.

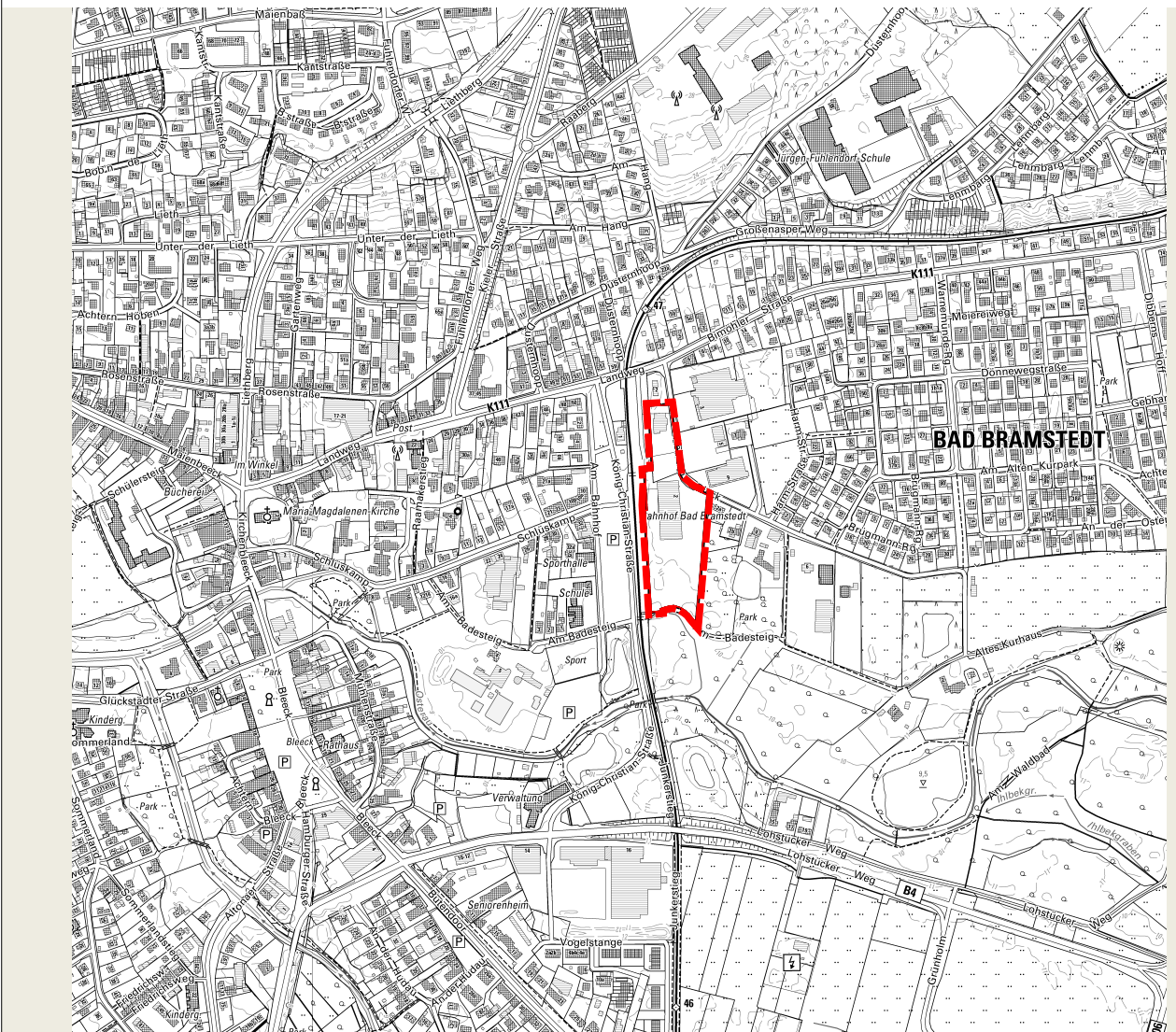
Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den Siegel

(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 62 für den Bereich: "westlich der Straße Achtern Dieck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



Übersichtsplan 1 : 10.000

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 62



Für das Gebiet:
westlich der Straße Achtern Dieck

Vorentwurf
15.06.2026
(Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten)

040 - 44 14 19
Graumannweg 49
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de
ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten

Stand: 20.08.2026

Bearbeitet: Stellmacher / Riedel

Projekt Nr.: 1861