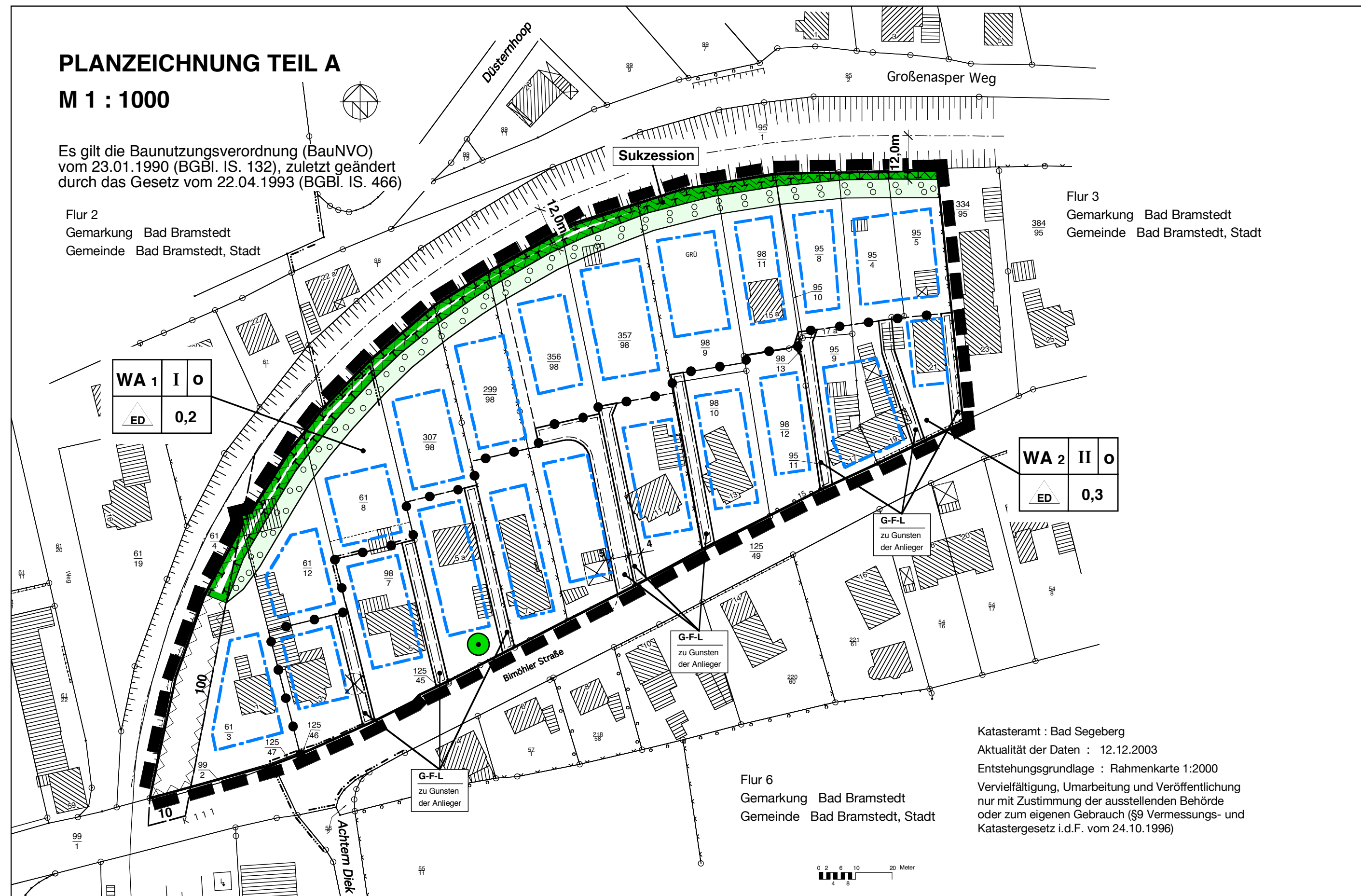


# SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 48 "NÖRDLICH DER BIMÖHLER STRASSE"



## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- WA** Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB  
Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- z.B. I** Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
- z.B. 0,2** Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- o** Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB  
Offene Bauweise § 22 BauNVO
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, § 9 (1a) BauGB**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a und b BauGB**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
- G-F-L** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB  
hier: zu Gunsten Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

- Bäume, zu erhalten  
Baumschutzsatzung der Stadt Bad Bramstedt vom 26.06.2003

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- ▨** Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- z.B. 299/98** Flurstücksbezeichnung
- △** Sichtdreieck
- z.B. WA 1** Nummerierung der Wohngebiete
- ⊗** Künftig fortfallender Baum
- Alle Maße sind in Meter angegeben

## TEXT TEIL B

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

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 - 3 u. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Die Firsthöhen der Gebäude betragen im allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 maximal 10,00m und im allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 maximal 12,00m.  
Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00m die mittlere Geländehöhe des gewachsenen Bodens eines jeweiligen Grundstückes.
- 1.3 Die Sockelhöhen für nicht unterkellerte Gebäude betragen maximal 0,5 m. Die Sockelhöhen für unterkellerte Gebäude betragen maximal 0,9 m.  
Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit + 0,00m die mittlere Geländehöhe des gewachsenen Bodens eines jeweiligen Grundstückes.

### 2. Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

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

### 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

- 3.1 In Einzelhäusern ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 70% der Fläche der Hauptwohneinheit hat.
- 3.2 In Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB sowie Bindungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauGB

- 4.1 Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze und Pflanzflächen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 4.2 Auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- 4.3 Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenflächen sind mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen einzuzüchten. Bei Einzäunungen muß der Zaun in der Pflanzung liegen. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind bei Einzelhäusern Öffnungen bis max. 3,50 m Breite und Zugänge bis max. 1,50 m Breite, bei Doppelhäusern bis max. 2 x 3,50m Breite bzw. 2 x 1,50m Breite zulässig. Zugänge zur AKN-Trasse sind unzulässig.

**Arten für freiwachsende Hecken:**  
Schwarzer Holunder Sambucus nigra, Hasel Corylus avellana, Heckenkirsche Lonicera xylosteum, Flieder Syringa spec., Schneeball Viburnum Opulus, Roter Hartriegel Cornus sanguinea, Schlehe Prunus spinosa, Weißdorn Crataegus monogyna, Forsythie Forsythia intermedia.

**Arten für geschnittene Hecken:**  
Hainbuche Carpinus betulus, Rot-Buche Fagus sylvatica, Feld-Ahorn Acer campestre, Weißdorn Crataegus monogyna.

- 4.4 Innerhalb des Sichtdreieckes des höhengleichen Bahnüberganges Bimöhler Straße/ AKN sind Einfriedungen an der Bimöhler Straße bis max. 0,60 m Höhe bezogen auf die dortige Gleishöhe zulässig. Anpflanzungen entlang der Trasse der AKN sind nach der DS 80001 "Bahnanlagen entwerfen" Pkt. 3.4 "Begrünung von Bahnanlagen, Wildschutzzäune" durchzuführen.
- 4.5 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten sind offenporig (z.B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundener Belag etc.) auszubilden. Befestigungen des Unterbaus - z.B. durch Beton - sind unzulässig.
- 4.6 Freistehende Müllsammelbehälter und Wertstoffcontainer sind in voller Höhe durch freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen einzuzüchten. Zulässig sind auch Rank-/ Klettergerüste mit Rank-/ Kletterpflanzen.
- 4.7 Dachwasser und Oberflächenwasser von befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen und Zisternen sowie die Wiederverwendung als Brauchwasser (z.B. Gießwasser, 2. Wasserkreislauf für Waschmaschine, WC etc.).

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

- 5.1 Auf den Baugrundstücken sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in rotem, rotbraunem, gelbem oder gelbbraunem Sichtmauerwerk oder in weissem Putz auszuführen. Teilflächen von bis zu 30% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- 5.2 Holzhäuser sind in den Farben braun und grün zulässig.
- 5.3 Dächer sind geneigt mit mindestens 20° Dachneigung zulässig.
- 5.4 Die Dächer sind mit Dachsteinen in roten, rotbraunen oder anthraziten Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis zu 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.
- 5.5 Grasdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° sind zulässig.
- 5.6 Untergeordnete Anbauten von Gebäuden z.B. Wintergärten, sind vollverglas mit Dachneigungen von mindestens 10° zulässig.
- 5.7 Garagen und Anbauten - mit Ausnahme von Carports - sind mit den gleichen Materialien wie die Hauptgebäude auszuführen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 20.01.2003.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung / Bramstedter Nachrichten am 26.02.2003 erfolgt.
2. Auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 Ziffer 2 BauGB verzichtet.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.02.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 17.02.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.03.2003 bis zum 07.04.2003 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 26.02.2003 in der Segeberger Zeitung / Bramstedter Nachrichten bekanntgemacht.
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.06.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.06.2003 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.06.2003 gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensmerkern 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.

Bad Segeberg, den ..... Siegel

9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bad Bramstedt, den ..... Siegel

(Bürgermeister)

10. Die Stelle, beider der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten 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 Erlöschern von Entschädigungsansprüchen (§ 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)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 24.06.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 48 für das Gebiet "nördlich der Bimöhler Straße (Hausnummern 1-21), südlich der AKN-Trasse", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan M 1: 20.000

## SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 48 "NÖRDLICH DER BIMÖHLER STRASSE"



FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER BIMÖHLER STRASSE (HAUSNUMMERN 1-21), SÜDLICH DER AKN-TRASSE"

Satzungsbeschluss  
24.06.2003

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
Dipl.-Ing. Matthias Baum  
Graumannsweg 49, 22007 Hamburg  
Tel. 040 / 441410, Fax 040 / 441410  
www.arch-stadt.de

Bearbeitet / Schutz / Baum

Gezeichnet : Schrör

Projekt Nr. : 918