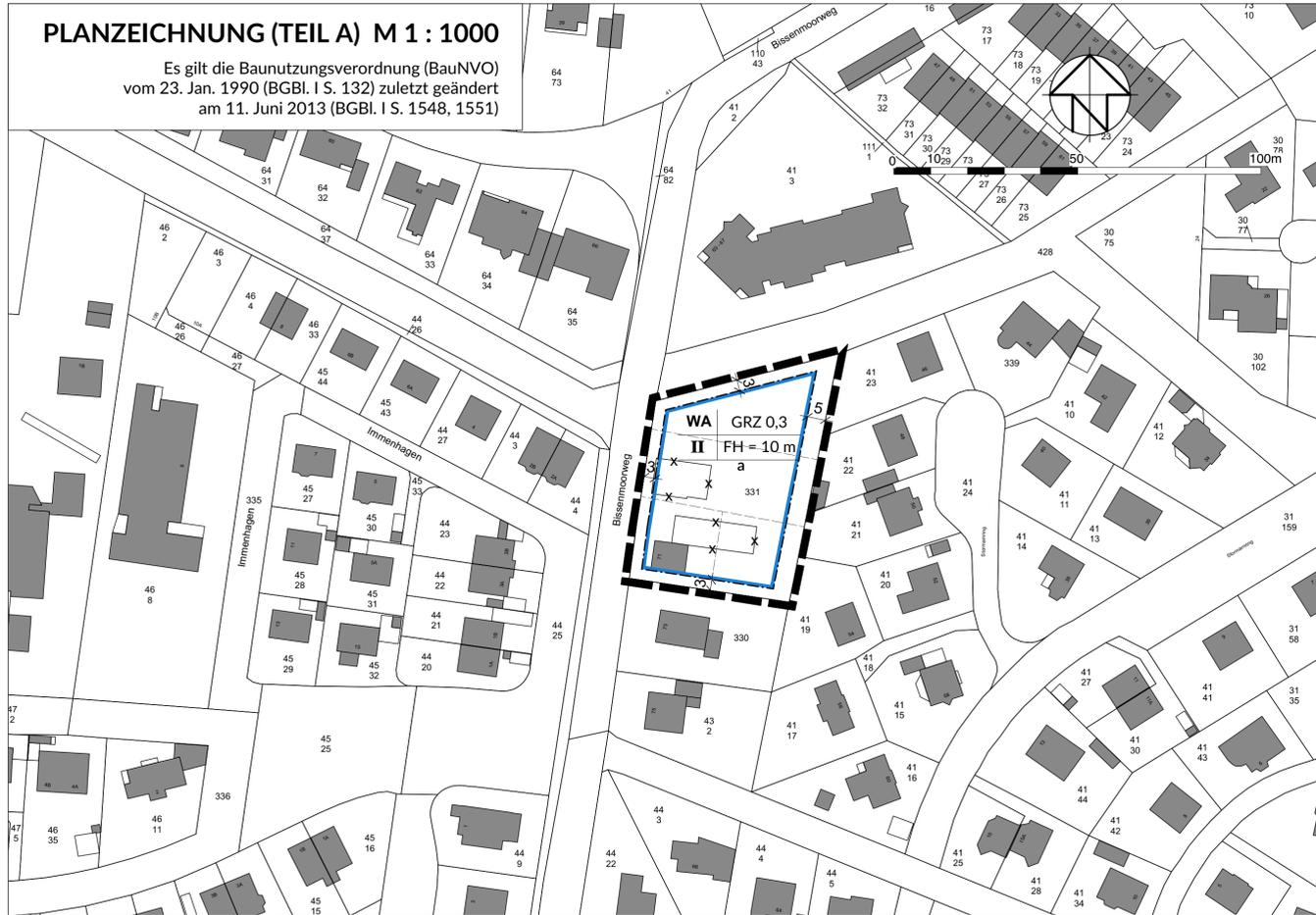


# SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22, 9. ÄNDERUNG "HOFFELD"

Für den Bereich: Bissenmoorweg 69 -71, südlich des Grünzuges gegenüber der Einmündung Hoffeldweg



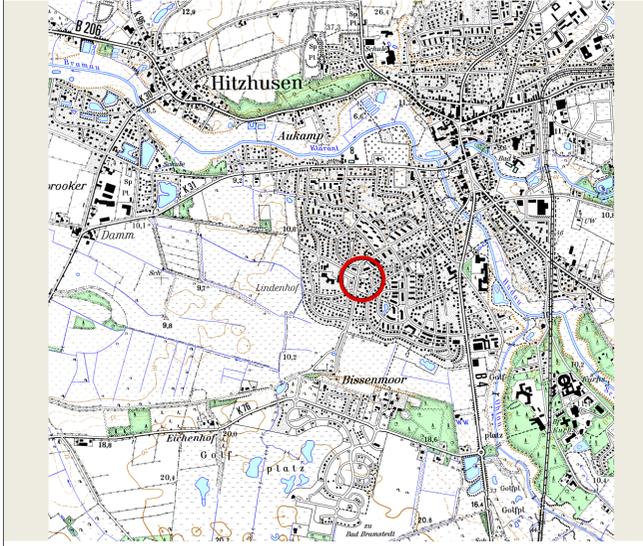
**PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000**  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

- 5.0 Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
- Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind mit Sichtmauerwerk zu verblenden. Teilflächen bis 30 % sind aus anderem Material sind zugelassen. Garagen müssen sich in ihrer äußeren Gestaltung den Wohngebäuden anpassen.
  - Leuchtende und reflektierende Farb- und Materialgestaltungen der Außenfassaden sind unzulässig.
  - Die Dächer der Wohngebäude sind in roten, rotbraunen und schwarzbraunen sowie schwarzen Pfannen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis zu 50 % der Dachflächen auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt. Gründächer sind zulässig.
  - Doppelhäuser und Hausgruppen sind als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden. Die Farbe der Dacheindeckung bei Doppelhäusern und innerhalb einer Hausgruppe muss einheitlich sein.
  - Ordnungswidrigkeiten  
Zuwendungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 82 Abs. 3 LBO geahndet werden. (§ 82 Abs. 1 LBO)

- Hinweise**
- Artenschutz**  
Entfernung von im Baufeld befindlichen Gebüsch und Bäumen gem. § 39 (5) Zif. 2 BNatSchG nur vom 1.10. bis 28. bzw. 29.2. eines Jahres.
- Baufeldräumung der vegetationsbewachsenen Bodenmieten und Ruderalfluren nicht im Zeitraum vom 1.3. bis zum 31.7. eines Jahres zur Vermeidung von Tötungen von Vögeln in der Brut- und Aufzuchtzeit.
- Bei vorgesehenem Abriss der Bestandsgebäude ist vorab eine faunistische Begutachtung der Gebäude auf ein konkretes Vorkommen von Fledermaus- und Vogelarten vorzunehmen.
- Werden hierbei Fledermausquartiere oder Vogelnistätten festgestellt, ist im Rahmen dieser Begutachtung festzulegen, welche Art und welcher Umfang an Ersatzquartieren oder -lebensstätten vor Abriss der Gebäude zu schaffen sind. Bei fehlendem Nachweis von Winterquartieren der Fledermäuse ist der Abriss im Zeitraum 01.12. bis 28./29.02. durchzuführen.
- Sollte aus Gründen des Bauablaufs ein Abriss außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, so ist vor Abrissbeginn durch eine Besatzkontrolle auszuschießen, dass Vogelbruten und/ oder Fledermäuse im und am Gebäude vorhanden sind und durch die Baumaßnahme gefährdet werden könnten. In diesem Rahmen werden gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeiten) bestimmt.
- Brandschutz**  
Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend der Vorschriften der Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr vorzusehen.

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.03.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
 Bad Bramstedt, 25.04.2017 Siegel Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.03.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
 Bad Bramstedt, 26.04.2017 Siegel Bürgermeister
- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
 Bad Bramstedt, 27.04.2017 Siegel Bürgermeister
- Der Beschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sind am 08.05.2017 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 09.05.2017 in Kraft getreten.  
 Bad Bramstedt, 11.05.2017 Siegel Bürgermeister

**PRÄAMBEL**  
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 28.03.2017 folgende Satzung über die 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 "Hoffeld", für den Bereich: "Bissenmoorweg 69-71, südlich des Grünzuges gegenüber der Einmündung Hoffeldweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



**SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22, 9. ÄNDERUNG "HOFFELD"**

Für den Bereich:  
 "Bissenmoorweg 69-71, südlich des Grünzuges gegenüber der Einmündung Hoffeldweg"

Bad Bramstedt, 24.04.2017 Siegel Bürgermeister

Kiel, den 05.05.2017 Siegel Öff. best. Verm.-Ingenieur

**ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN**  
 ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
FH = 10 m	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
<b>a</b>	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
<b>a</b>	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
<b>—</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB

**Sonstige Planzeichen**

<b>—</b>	Vorhandene Flurstücksgrenzen
331	Flurstücksbezeichnung
X	entfallendes Gebäude
■	Vorhandene Gebäude
---	mögliche Flurstücksgrenzen

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

**TEXT TEIL B**

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

- In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) sowie Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 u. Abs. 9 BauNVO)

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

- Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m der höchste Punkt der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.
- Die maximale Traufhöhe von Wohngebäuden beträgt in dem allgemeinen Wohngebiet WA 6,50 m. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Wand und mit + 0,00 m höchste Punkt der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind zwischen der Baugrenze und der angrenzenden Straßenverkehrsfläche unzulässig.
- Zur Installation von Solaranlagen und untergeordneten Bauteilen darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,5 m überschritten werden. (§ 16 (6) BauNVO)

**3.0 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- In dem allgemeinen Wohngebiet ist eine maximale Gebäudelänge von 15,50 m in offener Bauweise zulässig.

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

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Zuwegungen, Stellplätze und Grundstückszufahrten offenporig (z.B. als Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) auszubilden. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus (z.B. durch Beton) sind unzulässig.