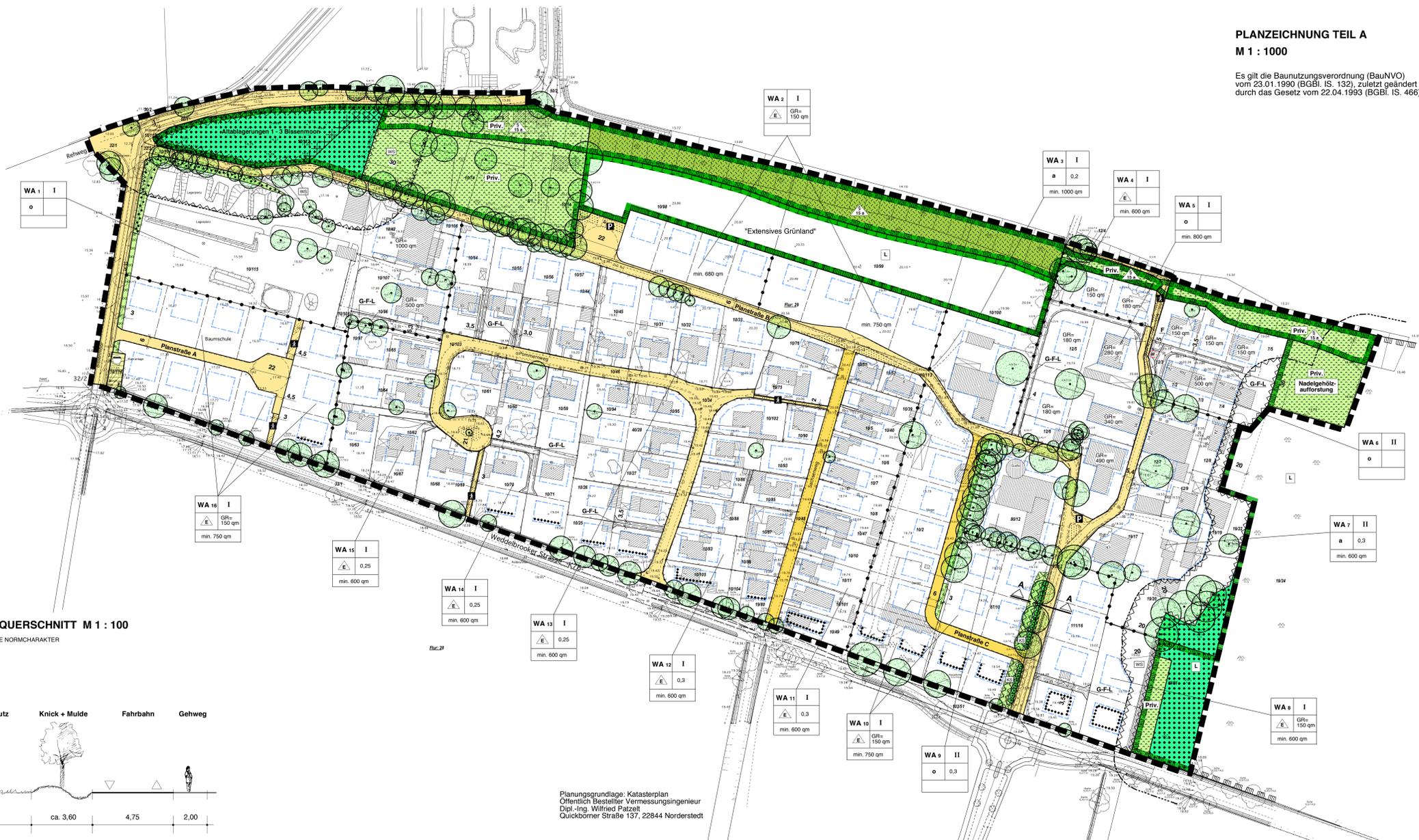


SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43 "ALT-BISSENMOOR "

PLANZEICHNUNG TEIL A

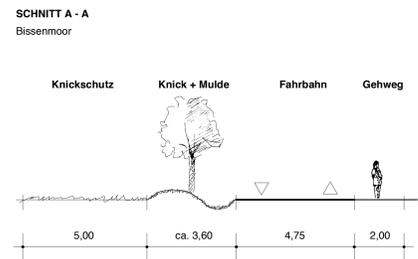
M 1 : 1000

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 100

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
 - WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
 - z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
 - z.B. 0,2 Grundflächenzahl § 16 BauNVO
 - z.B. GR 170 qm Grundfläche als Höchstmaß § 16 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
 - a Abweichende Bauweise § 22 BauNVO
 - o Offene Bauweise § 22 BauNVO
 - Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
 - Baugrenze § 23 BauNVO
- Baugrenzengrößen § 9 (1) 3 BauGB**
 - z.B. min. 600qm Mindestmaß der Baugrundstücke
- Verkehrflächen § 9 (1) 11 BauGB**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Parkplätze
 - Fußweg
- Fläche für Abwasserbeseitigung § 9 (1) 14 BauGB**
 - Abwasser
- Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**
- Flächen für Wald § 9 (1) 18b BauGB**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB**

- Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a u. b BauGB**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
- Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB**
- Sonstige Planzeichen**
 - Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB
 - Multifunktionsplatz
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
 - Knickschutz
 - Waldschutz
 - Gehölzschutz
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB hier: zu Gunsten Anlieger und Vor- und Entsorgungsträger
 - Mit Fahrrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB hier: zu Gunsten Notfahrzeuge
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB
 - Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmgebiete, LPB)
 - LPB III
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB**
 - Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG
 - 20,00m / 30,0m Waldschutzstreifen gem. § 32 (5) LWaldSchG
 - Landschaftsschutzgebietgrenze gem. § 18 LNatSchG
 - Altanlagen
 - Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen, gem. § 15a LNatSchG
 - Geschützte Biotope, gem. § 15a LNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

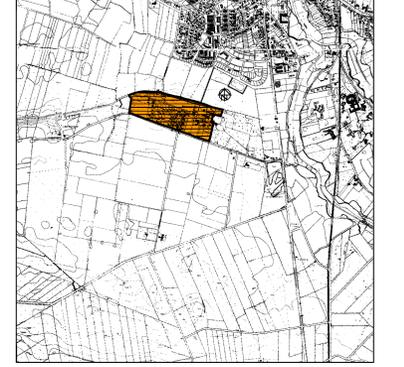
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Verkehrsgrün
- Sichtdreieck
- z.B. WA 1 Nummerierung der Wohngebiete
- Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
 - 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 wird gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) BauNVO allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 - 3 u. 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 - 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten Nr. 2 - 16 sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
 - 1.3 Die Firsthöhen der Gebäude betragen in den Allgemeinen Wohngebieten Nr. 1, 5, 7 u. 9 maximal 12,00m. Die Firsthöhen der Gebäude betragen in den Allgemeinen Wohngebieten Nr. 2 - 4, 6, 8 u. 10 - 16 maximal 10,00m. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.
 - 1.4 Die Sockelhöhen für 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 Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.
 - 1.5 Für die Allgemeinen Wohngebiete Nr. 3 u. 7 ist die abweichende Bauweise mit maximalen Gebäudelängen von 25,00m festgesetzt. Für die Grenzabstände gilt die offene Bauweise.

- 2.0 Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB**
 - 2.1 Ausnahmsweise können Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Mindestgrößen der Baugrundstücke um maximal 5% zugelassen werden.
- 3.0 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB**
 - 3.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht (LBO) genehmigten Nebenanlagen, sind in den Allgemeinen Wohngebieten Nr. 2, 3, 4, 8, 10 u. 16 außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 (1) BauNVO sind in den Abstandsflächen nach Landesrecht (LBO) zulässig.
- 4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB**
 - 4.1 In Einzelhäusern ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 70% der Fläche der Hauptwohneinheit hat. Von der Festsetzung ausgenommen sind die Allgemeinen Wohngebiete Nr. 3, 5, u. 6 mit pro Gebäude maximal zwei Wohneinheiten.
 - 4.2 In Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
 - 4.3 In den Allgemeinen Wohngebieten Nr. 5, 7 u. 9 ist in ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die in ihren äußeren Abmessungen erhalten bleiben, je angefangene 150 qm / Grundfläche eine Wohneinheit zulässig.
- 5.0 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**
 - 5.1 Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze und Pflanzflächen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
 - 5.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze - entsprechend der Artenliste für freiwachsende oder geschnittene Hecken - zu verwenden.
 - 5.3 Der auf den Privatgrundstücken vorgesehene Knickschutzstreifen entlang des Knicks ist als naturnahe Rasen-/Wiesenfläche mit standortgerechten Gräsern, Kräuter-Mischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten (Mähf. max. 1-2 x pro Jahr, wobei das Mähgut zur Auslagerung abzuräumen ist). Unzulässig sind auf dieser Fläche jegliche Bebauung, das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten bzw. Befahren sowie Abräumungen und Ausschüttungen jeder Art.
 - 5.4 Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenflächen sind mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen einzuzirren. Bei Einbauungen muß der Zaun in der Pf anzung 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. Arten für freiwachsende Hecken: Schwarzer Holunder Sambucus nigra, Hasel Corylus avellana, Heckenkirsche Lonicera xylosteum, Flieder Syringa spec. Schneeball Viburnum Opulus, Roter Hartleigle 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.
- 5.5 Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten sowie öffentliche Geh- und Radwege sind offengepflanzt (z.B. Pflaster mit breiten Rasengassen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Beläge etc.) auszubilden. Befestigungen des Unterbaus - z.B. durch Beton - sind unzulässig.**
- 5.6 Carports mit Flachdach sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Wandflächen der Carports und Carports sind mit Selbstkleimern oder Rank-/Kletterpflanzen an entsprechenden Stellen zu begrünen.**
- 5.7 Freistehende Müllsammelbehälter und Wertstoffcontainer sind in voller Höhe durch freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen einzuzirren. Zulässig sind auch Rank-/Klettergerüste mit Rank-/Kletterpflanzen.**
- 5.8 Dachwasser und Oberflächennasser 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.).**
- 6.0 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG § 9 (1) 24 BauGB**
 - 6.1 Außenbereiche auf den beiden Grundstücken unmittelbar nördlich der Weddelbrooker Straße und westlich der Einmündung Bissenmoor-Ost im Bereich der Gebäudeentfronten unterzubringen. Wenn sie auf der Südseite angeordnet sind, sind sie als Wintergärten auszuführen.
 - 6.2 Passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109 sind für die straßenzugewandten Fronten der Gebäude in der 1. Baureihe an der Weddelbrooker Straße vorzusehen. Lärmpegelbereich: Erforderliches, resultierendes Schallschützmaß für:
 - Aufenthaltsräume in Wohnräumen u.ä. Büro Räume u.ä.
 - Unterrichtsräume u.ä.
 - LPB III 35 dB 30 dB
 - 6.3 In der 1. Baureihe an der Weddelbrooker Straße sind zu den Südfreizeiten ausgerichtete Schlaf- und Kinderzimmer mit schalldämmender Lüftung zu versehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämmmaß der Gesamtkonstruktion (Wand/Dach, Fenster, Lüftung) muß den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III entsprechen. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen. Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109) zu führen.



SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43 "ALT-BISSENMOOR "

FÜR DAS GEBIET: NÖRDLICH DER WEDDELBROOKER STRASSE (K76), SÜDLICH DER LIEHTKANTE DES GRÜNZUGES ZUR WESTSTADT, SÜDLICH UND ÖSTLICH DES BISSENMOORWEGES, WESTLICH DES WALDBESTANDES AN DER WEDDELBROOKER STRASSE

- 7.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO**
- 7.1** Auf den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in rotbraun oder in weißem oder in gelbbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 30% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- 7.2** Holzhäuser, in den Naturfarben braun und grün, sind, abweichend von Ziffer 7.1, nur in den Allgemeinen Wohngebieten Nr. 1 - 7 zulässig.
- 7.3** Es sind nur geneigte Dächer mit mindestens 20° Dachneigung zulässig.
- 7.4** Die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten sind mit Dachsteinen in roten, rotbraunen, schwarzen oder schwarzbraunen Farbvarianten einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis zu 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.
- 7.5** Grasdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° sind, abweichend von Ziffer 7.4, nur in den Allgemeinen Wohngebieten Nr. 1 - 7 zulässig.
- 7.6** Untergeordnete Anbauten von Gebäuden z.B. Wintergärten, können vollverglas ausgeführt werden und eine Dachneigung von mindestens 10° haben.
- 7.7** Garagen und Anbauten unterliegen in ihrer Gestaltung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude.
- VERFAHRENSVERMERKE**
- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltsachen vom 02.11.1998. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung Bramstedter Nachrichten am 29.12.1998 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 03.01.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltsachen hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Antragsteller während der Auslegungsrunde von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in der Zeitung Bramstedter Nachrichten bekanntgemacht.
- 6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt. Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensmerkern Nr. 1 - 7 wird hiermit bescheinigt. Bad Bramstedt, den Siegel (Bürgermeister)
- 8. Der katastralmäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Norderstedt, den Siegel (Bürgermeister)
- 9. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgerufen. 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 Erlöschen 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)