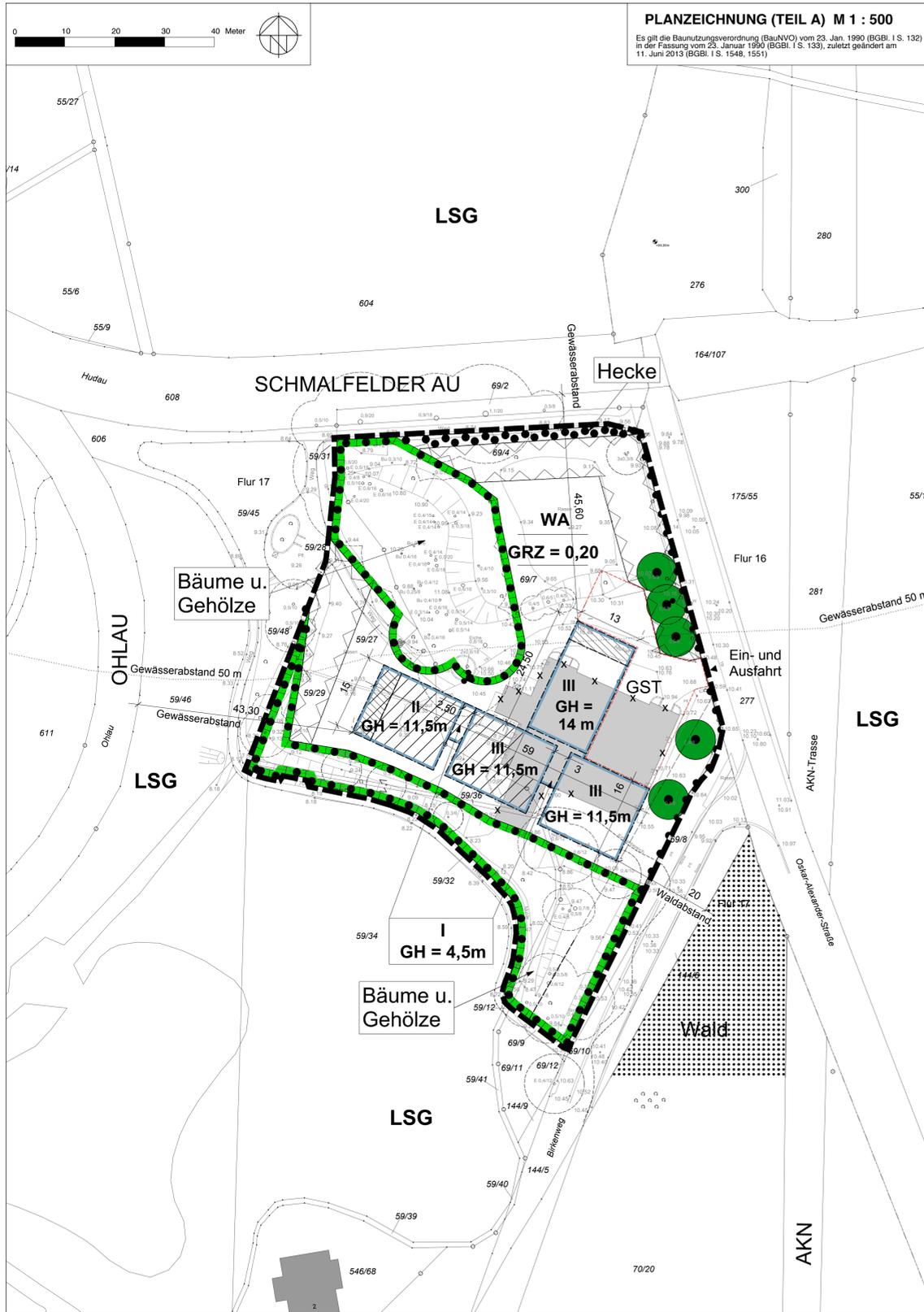


SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 53 FÜR DAS GRUNDSTÜCK "HAUS AN DEN AUEN"



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,20	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
GH	Gebäudehöhe (Höchstmaß)	§ 16 BauNVO
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO	
Baugrenze	§ 23 BauNVO	
Baugrenze Kellergeschoss gem. Detailplan	§ 23 BauNVO	
Ausschluss Keller gem. textlicher Festsetzung 3.1	§ 23 BauNVO	
von Staffelgeschossen freizuhalten	§ 23 BauNVO	

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

GSt	Gemeinschaftsstellplätze	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
▲	Einfahrt/Ausfahrt	
▲▲▲▲	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20

Bäume u. Gehölze	Maßnahmenfläche zur Entwicklung von Bäumen und Gehölzen: gem. textl. Festsetzung 5.1	
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b	
○	Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
●●●●	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Hecke	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: hier Hecke gemäß textl. Fesetzung 5.2	

SONSTIGE PLANZEICHEN

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
▭	Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

○	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
z.B. 69/7	Flurstücksbezeichnung	
■	Vorhandene Gebäude, entfallend	
□	Waldfläche	
z.B. 42 m	Abstand zu den Gewässern Schmalfelder Au/Ohiau	
20 m	Abstand zum Wald	
50 m	Gewässerschutzstreifen der Schmalfelder Au	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

LSG	Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen gem. §26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG	
	Alle Maße sind in Meter angegeben	

TEXT TEIL B

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In dem allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) unzulässig. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes und mit 0,00 m die Fahrbahnoberkante der Oskar-Alexander-Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen bei der Grundstückszufahrt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Der zulässige Keller darf eine maximale Geschosshöhe von 2,60 m aufweisen. Gemessen wird diese zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF 0,00m) und der Oberkante Fertigfußboden im Keller (OKKF -2,6 m). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Die in der Planzeichnung angegebene Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten wie Schornsteine und Antennen um bis zu einen Meter überschritten werden. Solaranlagen/Solar Kollektoren oder Klimaanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- 3.0 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Kellergeschosse: Ein Keller ist in der durch Schraffur gekennzeichneten überbaubaren Fläche unzulässig.
- 4.0 Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Carports nur in der überbaubaren Fläche oder der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 5.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Im Bereich der Maßnahmenfläche zur Entwicklung von Bäumen und Gehölzen ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand auf Dauer zu erhalten. Die Entnahme von Nadelgehölzen und Ziergehölzen ist zulässig. Lücken sind durch Pflanzungen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu schließen. Als Pflanzqualität sind mindestens verpflanzte Sträucher mit einer Höhe 100-125 cm und dreimal verpflanzte Heister mit Ballen und mit einer Höhe mindestens 200-250 cm vorzusehen.
 - Im Bereich der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung „Hecke“ ist die vorhandene Rotbuchenhecke mit einer Höhe von mindestens 1,50 m dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für Nachpflanzungen ist die Gehölzart Rotbuche *Fagus sylvatica* in der Pflanzqualität zweimal verpflanzte Heckpflanze mit Ballen und einer Mindesthöhe von 150-175 cm zu verwenden.
 - Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze, Grundstückszufahrten und Wege wassergebunden oder offenporig (z. B. Pflaster mit breiten Rasenteilen, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) auszubilden. Befestigungen des Unterbaus (z.B. durch Beton) sind unzulässig.
 - Zur Kompensation von Eingriffen werden auf dem Flurstück 39 der Flur 5 in der Gemeinde Hagen 133 m² Extensivgrünland entwickelt.
 - Im Bereich der Außenanlagen sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten abstrahlend auszurichten.
- 6.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 25a+b BauGB)
 - Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind 4 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind viermal verpflanzte Hochstämme aus extra weitem Staud mit einem Stammumfang von 20-25 cm vorzusehen. Als Gehölzarten sind z. B. die im Gebiet bereits vorkommenden Arten Stiel-Eiche *Quercus robur*, Feld-Ahorn *Acer campestre*, Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*, Hainbuche *Carpinus betulus* oder Linde *Tilia cordata* zu verwenden. Drei der Laubbäume sind innerhalb der Maßnahmenfläche zur Entwicklung von Bäumen und Gehölzen in den nachzupflanzenden Hangbereich vor dem entfallenden Südbau des Bestandsgebäudes zu pflanzen.
 - Die zur Erhaltung und Neupflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.
- 7.0 Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
 - Dachgestaltung:** Es sind nur Flachdächer und Pultdächer zulässig. Gründächer sind zulässig. Bei der Materialwahl sind glänzende/reflektierende Materialien unzulässig. Solar Kollektoren/Solaranlagen sind zulässig.
 - Fassadengestaltung:** Für die Fassadengestaltung ist zulässig: Ziegelmauerwerk oder ziegelartige Verblendung in den Farbtönen rot, braun und sandfarben. Glänzende Materialien sind unzulässig. Bis zu 20% der Fassadenfläche sind als Holzverschalung oder in Putz in zuvor genannten Farbtönen zulässig.
 - Mülltonnen:** Freistehende Mülltonnen bzw. Mülltonnenschränke sind mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben.

Hinweise

Ordnungswidrigkeiten
Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 82 Abs. 3 LBO geahndet werden. (§ 82 Abs. 1 LBO)

Brandschutz
Die benannte DIN-Vorschrift kann in der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienstvorschriften eingesehen werden.
Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anlieferflächen müssen den Regelungen der Landesbauordnung (§ 5) und der DIN 14090 genügen.

Artenschutz
Bei Abriss des Bestandsgebäudes ist eine Kontrolle des Gebäudes auf Besatz mit Fledermäusen durchzuführen. Wenn kein Besatz mit Fledermäusen vorhanden ist, ist der Gebäudeabriss möglich, allerdings außerhalb des Zeitraums 15. März bis 30. September durchzuführen. Wenn der Abriss zwingend innerhalb des Zeitraums 15. März bis 30. September durchgeführt werden soll, ist zusätzlich zur Besatzkontrolle bezüglich der Fledermäuse auch eine Kontrolle auf Besatz mit Brutvögeln durchzuführen. Wenn kein Besatz an Brutvögeln und Fledermäusen vorhanden ist, kann der Abriss auch innerhalb des Zeitraums 15. März bis 30. September erfolgen.

Die Beseitigung von Gehölzen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der von Mitte März bis Mitte September andauernden Brutzeiten von Gehölzbrütern zulässig.

Die Beseitigung von Bäumen ab einem Stammdurchmesser von 30 cm ist nur im Zeitraum Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig. Die Beseitigung von Bäumen mit potenziellen Baumhöhlen (hiervon können Bäume ab einem Stammdurchmesser von ca. 50 cm betroffen sein) ist nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Fledermauswinterquartieren ausgeschlossen werden kann.

Baumaßnahmen
Die Maßnahmenflächen zur Entwicklung von Bäumen und Gehölzen sind vor Baubeginn gegenüber den Baufeldern mit einem Schutzzaun zu sichern.

Die Satzung ist mithin am 25.09.2014 in Kraft getreten.
Bad Bramstedt, den 26.09.2014 Siegel (Bürgermeister)

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.07.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53 "Haus an den Auen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01.07.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt. Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 8. und 9. wird hiermit bestätigt.
Bad Bramstedt, den 23.09.2014 Siegel (Bürgermeister)

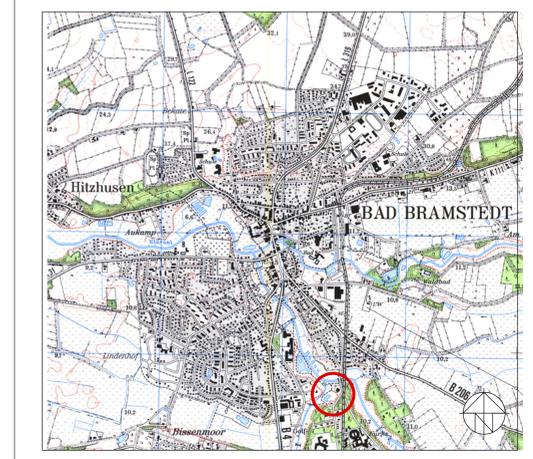
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen.
Bad Bramstedt, den 23.09.2014 Siegel (Bürgermeister)

11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 53 "Haus an den Auen" 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 24.09.2014 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 25.09.2014 in Kraft getreten.
Bad Bramstedt, den 26.09.2014 Siegel (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 01.07.2014 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53 für das Grundstück "Haus an den Auen" für das Gebiet "westlich der Oskar-Alexander-Straße, nordwestlich der Einmündung Birkenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 53, für das Grundstück "Haus An den Auen"

Für das Gebiet: "westlich der Oskar-Alexander-Straße, nordwestlich der Einmündung Birkenweg"

endgültige Planfassung
01.07.2014
(Stadtverordnetenversammlung)

Bearbeitet: Baum, Stellmacher

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Baum - Schwormstedte GbR
22087 Hamburg, Grammannsweg 69
Tel. 040 / 44 14 19
Fax. 040 / 44 31 05
Projekt Nr.: 1251