

# SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54

FÜR DAS GEBIET "SÜDWESTLICH STRIEKAMP"

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauförderung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

**WA** Allgemeine Wohngebiete 1-7 (§ 4 BauNVO)

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

<sup>z.B.</sup> GR 160 m<sup>2</sup> Grundfläche

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

<sup>z.B.</sup> FH 9,00 m Maximale Firsthöhe mit Angabe der Höhe in Metern

WH 7,00 m Maximale Wandhöhe mit Angabe der Höhe in Metern

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**E** nur Einzelhäuser zulässig

**O** Offene Bauweise

**B** Baugrenze

**WO** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

**●** Erhaltung: Bäume

**□** Sonstige Planzeichen

**□** Mit Geh-, Fahr- und Leitungswegen zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 54 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**□** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

**□** Zone mit Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen siehe textliche Festsetzungen Ziffer 3. + 4.

**z.B. 3** Baufeld

**□** Darstellungen ohne Normcharakter

**□** Vorhandene Gebäude

**51/2** Flurstücksbezeichnung

**□** Vorhandene Flurstücksgrenze

## TEIL B: TEXT

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

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

##### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### 2. Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen in der 1. Baureihe an der Straße Striekamp ist die Oberkante des angrenzenden öffentlichen Gehweges.

2.2 Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen in der 2. Baureihe ist die Geländehöhe im Bereich der mittleren Gebäudegrundfläche.

#### 3. Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Ausschlussbereiche (schraffierte Randzonen mit Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen) unzulässig.

#### 4. Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Ausschlussbereiche (schraffierte Randzonen mit Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen) unzulässig.

Hinweis: Carports gelten bauordnungsrechtlich (Landesbauordnung LBO § 2 Abs. 8 Satz 2) als Garagen.

#### 5. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der planzeichnerisch als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

#### 6. Dächer

##### 6.1 Dachformen

In den Baufeldern 1 – 3 sind nur geneigte Dächer als Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer zulässig.

In den Baufeldern 4 und 5 sind geneigte Dächer als Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Mansarddächer und Pultdächer zulässig.

##### 6.2 Dachdeckungsmaterialien

Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine in roter bis rotbrauner, schwarz und schwarzbrauner sowie anthraziter Farbgebung sowie Sonnenkollektoren und begrünte Dächer. Darüber hinaus zulässig sind verglaste Dachteile im baulichen Zusammenhang mit Wintergärten.

#### 7. Staffelgeschosse

In den Baufeldern 1 – 3 ist die Ausbildung von Staffelgeschossen oder ein Zurückspringen der tragenden Konstruktion des Obergeschoss gegenüber dem Erdgeschoss unzulässig.

### III. Hinweise:

#### Bauzeitenregelungen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Bauzeitenregelungen im Rahmen der Umsetzung des B-Planes Nr. 54 unbedingt zu beachten:

Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen müssen aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der Gehölzrebrüter und der Gehölzhöhlenbrüter außerhalb des Brutzeitraumes vom 01.03. bis zum 15.09. erfolgen.

Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen müssen aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der Zwerghäusermaus außerhalb des Anwesenheitszeitraumes vom 01.03. bis zum 30.11. erfolgen. Ist eine Beseitigung der Gehölze aus Gründen des notwendigen zeitlichen Bauablaufes im Zeitraum zwischen 01.12. und 28.02. nicht möglich, ist vor der Beseitigung im Rahmen einer biologischen Baubegleitung eine Prüfung auf Besatz durchzuführen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 26.11.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung in der Ausgabe vom 14.03.2013 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes im Zeitraum vom 22.03.2013 bis zum 22.04.2013 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 20.03.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat am 26.08.2013 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 09.10.2013 bis 08.11.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung in der Ausgabe vom 01.10.2013 bekanntgemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 08.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Bramstedt, den 20.01.2014

.....  
- Der Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 16.01.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 20.01.2014

.....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.12.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.12.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Bad Bramstedt, den 21.01.2014

.....  
- Der Bürgermeister -

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bad Bramstedt, den 22.01.2014

.....  
- Der Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 24.01.2014 in Kraft getreten.

Bad Bramstedt, den 27.01.2014

.....  
- Der Bürgermeister -

# SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54 FÜR DAS GEBIET "SÜDWESTLICH STRIEKAMP"

BEARBEITUNGSPHASE: BEKANNTMACHUNG	PROJEKT-NR.: 04025915	PROJEKTBEARBEITER: ISENSEE
--------------------------------------	--------------------------	-------------------------------

**AC PLANERGRUPPE**  
STADTPLANER | ARCHITEKTEN | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Itzehoe | Rostock | post@ac-planergruppe.de | www.ac-planergruppe.de