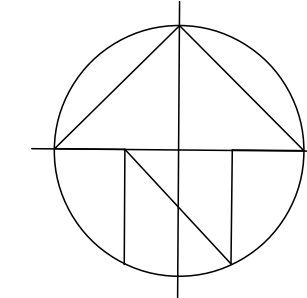


Bebauungsplan Nr. 36 "Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor" der Stadt Bad Bramstedt

Zusammenfassende Darstellung bis einschließlich der 4. Änderung

Maßstab: 1:2000

PLANZEICHNUNG / TEIL A



Der Golfplatz ist bereits realisiert.
Die in der Planzeichnung dargestellten Bestimmungen sind in der Zeichenerklärung nicht aufgeführt.

PLANTEIL FÜR DIE FLÄCHEN AUSSERHALB DES BEREICHES DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

ZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes § 9 (1) 7 BauGB

Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauABVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) letzte Gesetzesänderung 22. April 1993 (BGBl. I S. 486)

WA Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
Grundfläche als Höchstmaß § 16 BauNVO

z.B. GR=600 qm
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB
Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
Baugrenzen § 23 BauNVO

Private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 14 BauGB
Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz hier: Lärmpegelbereich III

TEXT TEIL B

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
1.0 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO werden gemäß § 16 BauNVO die zulässigen zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB
2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 7 Wohneinheiten zulässig.

3.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG § 9 (1) 24 BauGB
3.1 Zum Schutz vor Lärmimmissionen werden für Nutzungen im Planungsbereich, für welche die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen definiert, Lärmpegelbereiche wie folgt festgesetzt:

Gebiet	Lärmpegelbereich
Süd- und Ostseiten der vorhandenen Einzelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet an der Einmündung	III
47 Westebrooker Straße	III

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Dabei sind gegebenenfalls erforderliche Lärmpegelbereiche in den Nachweisen einzutragen.

- ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN / BESTIMMUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - z.B. W 24 Wohnflächen mit Nummerierung
 - z.B. M 22 Mischflächen mit Nummerierung
 - z.B. SO 2 Sonderflächen mit Nummerierung
- 1. Maß der baulichen Nutzung**
- Überbaubare Grundfläche
 - Grundflächenzahl
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z.B. II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - z.B. FH=10,00m Maximale Firsthöhe
 - z.B. mind. = 600qm z.B. ER, RH oder DRst Mindestgrundstücksgröße
 - ER = Einzelhaus / DRst = Doppelhaushälfte / RH = Reihenhaus
 - Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung
- 2. Bauweise**
- Nur Einzelhäuser zulässig
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Nur Hausgruppen zulässig
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - Bauverbotszone
- 3. Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen**
- Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO
 - Baulinien
- 3. Verkehrsflächen**
- Öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Parkplätze
 - Fußweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Ein- bzw. Ausfahrt
 - G-F-L Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: zugunsten Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
 - G Mit Gehrechten zu belastende Flächen hier: zugunsten der Allgemeinheit
 - F Mit Fahrrecht zu belastende Fläche hier: zugunsten der Notfahrzeuge
 - G-L Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche hier: zugunsten Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
 - Umgrenzungen von Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Stellplätze
 - z.B. 2 St Stellplätze mit Angabe der Anzahl
 - W Wertstoffmüllcontainer
 - GGa Gemeinschaftsgaragen
 - GSt Gemeinschaftsstellplätze
 - geplante Bushaltestelle
- 4. Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen
 - Parkanlage
 - Spielfläche
 - Ostwiese
 - Private Grünflächen
 - offene Wasserfläche (Graben)
- 5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Knick, anzulegen
 - Knick, zu erhalten
 - Anpflanzen von Bäumen
 - geschütztes Biotop gem. § 15a LNatSchG von jeglicher Bebauung freizuhalten hier: Knickschutz
 - Grenze Waldschutzstreifen gem. § 32 (5) LNatSchG
 - Waldschutzstreifen
- 6. Versorgungsanlagen**
- Trafostation
 - Abwasserpumpstation
 - Fernwärmeübergabestation
- 7. Lärmschutz**
- Lärmschutzwall
 - Passiver Schallschutz, Lärmpegelbereich III
- 8. Flächen für die Landwirtschaft**
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - z.B. 61/3 Flurstücksbezeichnung
 - Vorhandene Gebäude
 - Geplante Wegebeziehungen
 - Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün
 - Alle Maße in Metern
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

Erläuterung zur Plandarstellung

Der Plan stellt die derzeit (Stand September 2013) geltenden Festsetzungen und Bestimmungen gemäß dem Ursprungsbebauungsplan bis einschließlich seiner 4. Änderung dar. Lediglich für den Golfplatz wurde auf eine detaillierte Wiedergabe der Bestimmungen verzichtet, da dieser bereits vollständig realisiert ist. Die Darstellung erfolgt auf einer Katastergrundlage mit Stand Mai / September 2007. Die Zusammenzeichnung der geltenden Änderungen in einen Plan dient der einfacheren Handhabung im Hinblick auf die Informationen über die für einzelne Grundstücke oder Teilbereiche geltenden Bauvorschriften. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um einen geltenden Rechtsplan im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB), d.h. das rechtsverbindliche Planungsrecht ist nach wie vor durch den Ursprungsbebauungsplan einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen geregelt. Dieses verbindliche Satzungsrecht kann im Bauplan der Stadt Bad Bramstedt eingesehen werden.

Planungsgeschichte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36
Rechtskraft: 07.07.2000
wesentliche Inhalte:
• Ursprungsplan als planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des gesamten Vorhabens mit seinen drei Teilbereichen Golfplatz, Sportpark und Wohnpark sowie dem außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegenden Bereichs an der Einmündung Weddelbrooker Straße in die Bundesstraße B 4.

1. vereinfachte Änderung
Rechtskraft: 11.11.2001
wesentliche Inhalte:
• Änderungen im Sondergebiet 1 bzgl. Art der baulichen Nutzung (Zulassung von Sonderwohnformen),
• Einzelne Anpassungen der baulichen Vorschriften zur Realisierung eines konkreten Bauvorhabens
• Änderungen einzelner textlicher Bestimmungen

2. Änderung
Rechtskraft: 12.07.2002
wesentliche Inhalte:
Die Änderung umfasst das Gebiet des gesamten Wohnparks. Wesentliche Änderungen waren:
• Reduzierung der Mindestgrundstücksgrößen in Teilbereichen
• Freisetzung zusammenhängender überbaubarer Flächen und einer über weite Teile des Wohngebietes einheitlich geltenden Grundflächenzahl mit dem Ziel der flexibleren Grundstücksanordnung
• Weiträumige Zulässigkeit von maximalen 2-Geschossigen sowie Doppelhäusern (bei Erhaltung der Mindestgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte) mit dem Ziel moderner Gebäudeformen zu erleichtern und mit den Doppelhäusern eine Grenzbebauung zu ermöglichen

3. Änderung
Rechtskraft: 09.10.2004
wesentliche Inhalte:
Die Änderung betrifft Teile des Wohnparks. Wesentliche Änderungen waren:
• In Teilbereichen Reduzierung der Mindestgrundstücksgrößen
• Umwandlung einzelner Mehrfamilien- und Reihenhausgebiete in Gebiete für Einzel- und Doppelhäuser
• In einem Teilbereich Zulassung von Hausgruppen (Reihenhäusern) als weiterer Bautypus neben Einzel- und Doppelhäusern

4. Änderung
Rechtskraft: 06.09.2013
wesentliche Inhalte:
Die Änderung umfasst das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegenden Bereichs an der Einmündung Weddelbrooker Straße in die Bundesstraße B 4. Die Änderung betrifft:
• Anpassung der Kriterien, bei denen keine Anschlussverpflichtung an die Fernwärmeversorgung besteht, an aktuelle Standards.

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "GOLF-, SPORT- UND WOHN-PARK BISSENMOOR" DER STADT BAD BRAMSTEDT
Zusammenfassende Darstellung bis einschließlich der 4. Änderung

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Dipl.-Ing. Matthias Baum
Grünenweg 59, 22861 Hamburg
Tel. 041 41 151, Fax 041 41 010
E-Mail: hamburg@archi-stad.de

Stand: September 2013

- nicht rechtsverbindlich -