

Bebauungsplan Nr. 44 „West-Stadt“ der Stadt Bad Bramstedt

Zusammenfassende Darstellung bis einschließlich der 4. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BESTIMMUNGEN/ TEIL B

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die Firsthöhen der Gebäude betragen für Einzel- und Doppelhäuser 10,00m. Die Firsthöhen der Gebäude betragen für Hausgruppen und den Gebäuden auf der Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) maximal 12,00m. Die Firsthöhen der Gebäude mit Pultdächern, betragen maximal 8,00m.

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.

1.3 Die Traufhöhen der II - geschossigen Gebäude und der Hausgruppen werden auf eine maximale Höhe von 6,00m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Traufhöhe 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 Gebäude werden wie folgt festgesetzt:
- für nicht unterkellerte Gebäude mit einer Höhe von +0,5m
- für unterkellerte Gebäude mit einer Höhe von +0,5m bis +0,9m
Die Zwischenhöhen werden von der Möglichkeit der Geländegestaltung zwischen den benachbarten Grundstücken bestimmt.
Bezugspunkt für die Sockelhöhen 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.

2.0 Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB

2.1 Ausnahmsweise können Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Mindest- und Höchstmaßen der Baugrundstücke um maximal 5% zugelassen werden.

Für WA 18 entfallen.

3.0 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

- 3.1 *WA 18:* Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, auch die nach Landesrecht (LBO) genehmigungsfreien Nebenanlagen sowie Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze gemäß § 12 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

Für WA 19 sofern im Geltungsbereich der 4. Änderung entfallen.

Für die übrigen Baugebiete:

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, auch die nach Landesrecht (LBO) genehmigungsfreien Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 (1) BauNVO sind in den Abstandsflächen nach Landesrecht (LBO) zulässig, jedoch nicht im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind nach § 9 (1) 10 BauGB.

Eine Nutzung dieser Flächen nach § 9 (1) 10 BauGB ist nur gärtnerisch und für Zufahrten zulässig.

- 3.2 Im Bereich der Hausgruppen sind innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen Garagen grundsätzlich ausgeschlossen. Überdachte Stellplätze (Carports) sind zulässig.

4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

- 4.1 *WA 18:* Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 70% der Fläche der Hauptwohneinheit hat.

Übrige Baugebiete:

In Einzelhäusern ist eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 70% der Fläche der Hauptwohneinheit hat. In Doppelhäusern ist eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

In Hausgruppen ist eine Wohneinheit pro Reihenhaus 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 sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 5.1 Für Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Im Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10qm freizuhalten.

Im Bereich von Parkplätzen, Grundstückszufahrten und Stichwegen ist die Baumscheibe gegen Überfahren zu sichern bzw. zu schützen.

- 5.2 Die auf den Baugrundstücken festgesetzten Knickschutzstreifen sind als naturnahe Rasen- / Wiesenflächen mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Unzulässig sind auf diesen Flächen jegliche Bebauung, das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten bzw. Befahren sowie Abgrabungen und Aufschüttungen jeder Art.
- 5.3 Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenflächen sind - sofern sie nicht an zu erhaltende Knicks grenzen - mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubbaumgehölzen einzugrünen. Bei Einzäunungen muss der Zaun in der Pflanzung liegen. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind bei Einzelhäusern Öffnungen bis max. 3,50m Breite und Zugänge bis max. 1,50m Breite, bei Doppelhäusern bis max. 2 x 3,50m Breite bzw. 2 x 1,50m Breite zulässig.
- 5.4 Die als Öffentliche Grünfläche - Park festgesetzten Flächen sind naturnah zu gestalten. Bei Bepflanzung mit Gehölzen sind standortgerechte Arten der potentiellen natürlichen Vegetation auszuwählen. Die Wege in den Öffentlichen Grünflächen sind mit wassergebundenem Belag auf entsprechendem Unterbau auszubilden. Zulässig sind Randeinfassungen aus Beton, Naturstein oder Klinker.
- 5.5 Die als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gekennzeichnete Ausgleichsfläche ist als extensive Weide oder Wiese zu nutzen. Die Kleingewässer sind zu erhalten und naturnah umzugestalten sowie bei Beweidung der Ausgleichsfläche einzuzäunen.
- 5.6 Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie öffentliche Geh- und Radwege sind versickerungsfähig (z.B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) auszubilden.
Befestigungen des Unterbaus - z.B. durch Beton - sind unzulässig.
- 5.7 Carports sind mit Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen an entsprechenden Gerüsten zu begrünen.
- 5.8 Freistehende Müllsammelbehälter und Wertstoffcontainer sind in voller Höhe durch freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.
Zulässig sind auch Rank-/Klettergerüste mit Rank-/Kletterpflanzen.
- 5.9 Der Graben (Verbandsgewässer) ist soweit wie möglich offen zu halten und im Sinne von § 12 Abs. 2 LNatSchG sowie § 38 Abs. 1 und 2 Landeswassergesetz zu pflegen. Etwa 1,5m breite Saumstreifen sind möglichst naturnah zu entwickeln. Grabenbegleitende Gehölze sind zu erhalten.
- 5.10 Dachwasser und Oberflächenwasser 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 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

6.1 *Für WA 18 entfallen.*

Übrige Wohngebiete:

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Zu- und Ausfahrten der Grundstücke festgesetzt.

- Außer den gekennzeichneten Zu- und Ausfahrten sind keine weiteren zulässig.
- Auch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind als Zu- und Ausfahrten gekennzeichnet, da alle angrenzenden Grundstücke von dem jeweiligen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gebündelt) zu erschließen sind.
- Die Zu- und Ausfahrten können, falls erforderlich, in ihrer Lage parallel zur Straße bis zu maximal 5.00 m verschoben werden.

6.2 Die festgesetzten öffentlichen Parkplätze können, falls erforderlich, in ihrer Lage parallel zur Straße bis zu maximal 5.00 m verschoben werden.

6.3 Die festgesetzten anzupflanzenden Straßenbäume können, falls erforderlich, in ihrer Lage parallel zur Straße bis zu 5,00m verschoben werden.

7.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO

7.1 Auf den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in rotem bis rotbraunem oder in weißem oder in gelbbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 30% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.

7.2 Auf den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dächer zugelassen.
Die Dächer von Hausgruppen sind beidseitig des Firstes in gleichem Neigungswinkel auszuführen.
Pultdächer sind für Hausgruppen unzulässig.
Die Dächer sind mit Pfannen in roten, rotbraunen, schwarzen oder schwarzbraunen Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis zu 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.

7.3 In den geneigten Dachflächen sind Gauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte oberhalb von 6,00m unzulässig. Dies gilt nicht für II-geschossige Gebäude. Bezugshöhe ist die Oberkante des zugehörigen Bordsteines bzw. des Gehweges im Eingangsbereich des Gebäudes bis zur jeweils sichtbaren Unterkante der Gauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte.

- 7.4 Untergeordnete Anbauten von Gebäuden, z.B Wintergärten, können vollverglast ausgeführt werden und eine Dachneigung von mindestens 10° haben.
- 7.5 Garagen und Anbauten unterliegen in Gestaltung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude.
- 7.6 Holzhäuser, in den Naturfarben braun und grün, sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugebieten zulässig.
- 7.7 Grasdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15°, sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugebieten zulässig.