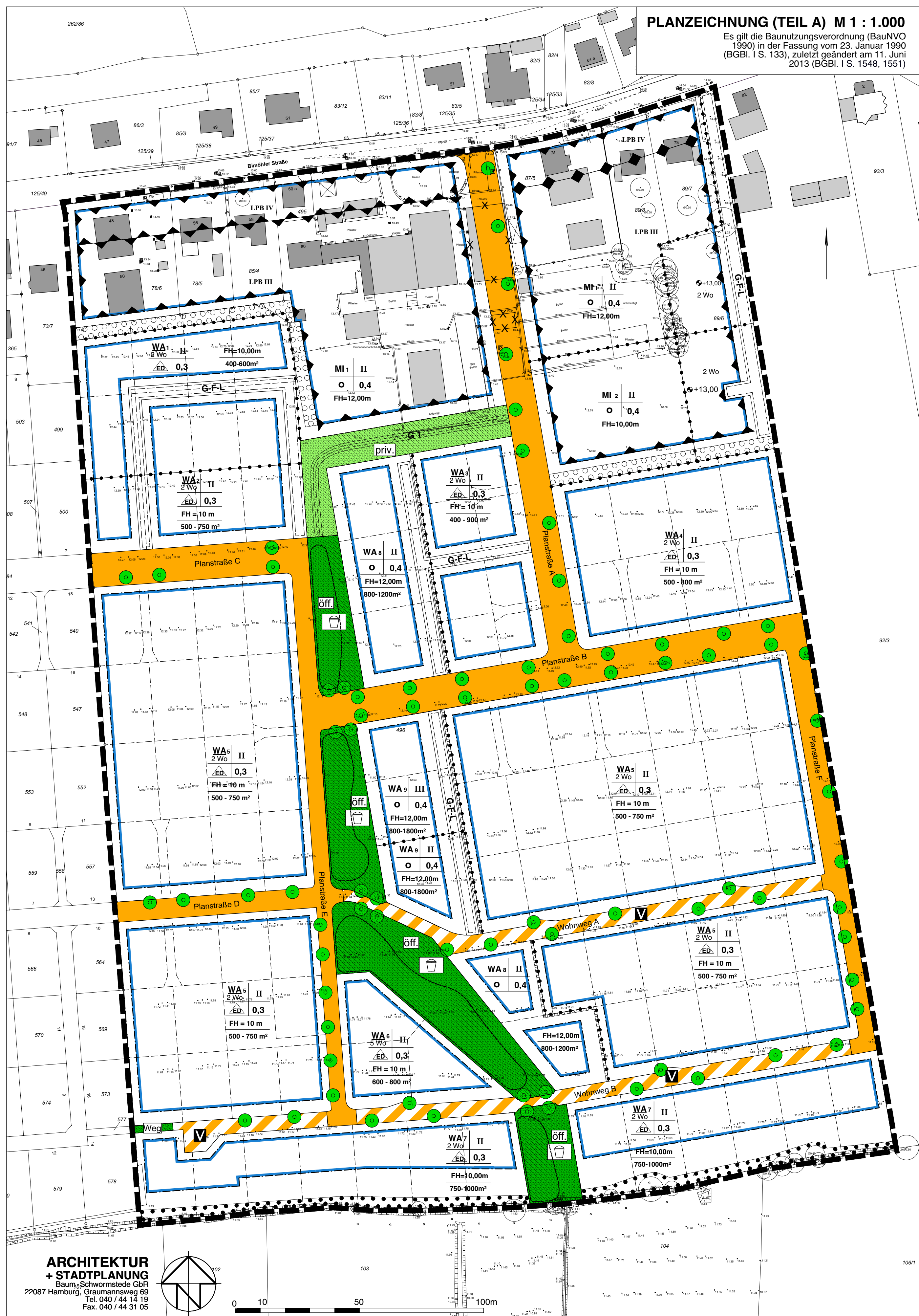


# Satzung der Stadt Bad Bramstedt über den Bebauungsplan Nr. 57 " Südlich Bimöhler Straße" mit örtlichen Bauvorschriften



**PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000**  
Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 139), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

## TEXT TEIL B

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) BauUNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauUNVO unzulässig.
  - In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 (5) BauUNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6, 7, 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen (keine Betriebswerkstätten), Vergnügungsläden) unzulässig.
  - In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 (6) BauUNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) unzulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Die Firsthöhen von Wohngebäuden mit Pultdächern, deren Firstlinie über einer Außenfassade liegt, sind abweichend von den in der Planzeichnung festgesetzten generellen Firsthöhen nur bis maximal 8,00 m zulässig.
  - Bezugspunkt für alle in der Planzeichnung Teil A und im Text Teil B festgesetzten Firsthöhen ist mit + 0,00 m höchste Punkt der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstücksfrost.
  - Die maximale Traufhöhe von Wohngebäuden beträgt in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 6,50 m, in WA 9 6,50 m bei einer Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und 9,50 m bei drei Vollgeschossen. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Wand und mit + 0,00 m höchste Punkt der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstücksfrost.
  - Die Sockelhöhen für Gebäude müssen höher als die angrenzende Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in Höhe der Gebäudemitte oder höher als die festgesetzten Höhenbezugspunkte hergestellt werden. Grenz ein Baugrundstück mehrseitig an Verkehrsflächen, so gilt als Bezugshöhe die tieferliegende Verkehrsfläche. Es gelten folgende Höhen:
    - für nicht unterkellerte Gebäude mit einer Höhe von mindestens +0,3 m bis maximal +0,5 m
    - für unterkellerte Gebäude mit einer Höhe von mindestens +0,5 m bis maximal +0,9 m
  - Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude. Der untere Bezugspunkt ist mit + 0,00 m der höchste Punkt der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstücksfrost. Grenz ein Baugrundstück mehrseitig an Verkehrsflächen, so gilt als Bezugshöhe die tieferliegende Verkehrsfläche.
  - Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend hiervon sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch zwischen westlicher Baugrenze und der angrenzenden Grünfläche. Im seitlichen Bauwisch sind hier zur öffentlichen Verkehrsfläche/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nur offene Stellplätze zulässig.
  - Zur Installation von Solaranlagen darf die in der Planzeichnung oder gemäß textlicher Festsetzung 2.1 und festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,5 m überschritten werden. (§ 16 (6) BauUNVO)
  - In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind rein gewerbliche Baukörper in Form von Hallen für die Lagerung oder als Werkstätten nur mit einer maximalen Traufhöhe von 5 m und einer maximalen Firsthöhe von 6 m zulässig.
- 3.0 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Im WA 9 sind Staffelgeschosse oberhalb dem dritten Vollgeschoss unzulässig.
  - Im WA 7 sind Staffelgeschosse oberhalb dem zweiten Vollgeschoss unzulässig.
- 4.0 Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
- Ausnahmsweise sind Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Mindest- und Höchstmaßen der Grundstücksgrößen um maximal 10% zulässig. Die Mindest- und Höchstmaße beziehen sich bei Doppel- und Reihenhausbauweisen auf das jeweilige Grundstück vor Realteilung.
- 5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 sowie WA 7 sind in Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten und in Doppelhäusern eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
- 6.0 Flächen für die soziale Wohnraumförderung** (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)
- Innerhalb der nördlichen Teilfläche des WA 9 ist ausschließlich die Errichtung von sozial gefördertem Wohnraum zulässig.
- 7.0 Verkehrs- und Stellplatzflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Im Strassenraum der Plantrasse A sind 10, der Plantrasse B sind 16, der Plantrasse C 15, der Plantrasse D 6, der Plantrasse E 3 und der Plantrasse F 2 öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung herzustellen. Im Wohnweg A sind 4 und im Wohnweg B 7 öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung zu errichten.

- 8.0 Öffentliche Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen kenntlich gemachten Flächen für die Regelung des Niederschlagswassers sind bis zu einer Tiefe von 0,8 m mit Böschungserosionen von 1:2 bis 1:8 auszumüllen um bei Starkregenereignissen temporär Überstaumwasser aus der Regenwasserkanalisation aufzunehmen und zwischenspeichern. Diese Flächen sind dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.
- 9.0 Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes** (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
- Anfallendes Oberflächenwasser ist über den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten. Eine Versickerung ist unzulässig.
- 10.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb von allgemeinen Wohngebieten sind Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie öffentliche Geh- und Radwege offenporig (z. B. Pflaster mit breiten Raseinfügen, Rasengittersteine, Schotterterrassen etc.) auszubilden. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus (z. B. durch Beton) sind unzulässig.
- 11.0 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Zum Schutz der Wohn- und Bürornutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Bimöhler Straße zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:
 

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmbereich La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile* Rw,ext [dB(A)]	Flächeninhalt der Außenbauteile** S [m²]
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
  - Innerhalb des Mischgebietes im Norden des Planungsgebietes sind ebenerdige bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen bis zu einem Abstand von bis zu 6,5 m und in den Obergeschossen bis zu einem Abstand von 9 m gemessen zur nördlichen Planungsgebietsgrenze geschlossen (Ausschluss von Außenwohnbereichen) bzw. auf der larmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Planungsgebietes ist generell zulässig.
  - Zum Schutz der Nachtruhe innerhalb des Planungsgebietes sind in den Bereichen, in denen der Orientierungswert für Wohnbau von 45 dB(A) nachts überschritten wird, für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalldämmenden Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
  - Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
  - In den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- 12.0 Anpflanzungen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Die Planstraßen sowie die Wohnwege sind mit Baumpflanzungen zu durchgrünen. Entlang der Plantrasse A sind 9 Bäume, der Plantrasse B 17 Bäume, der Plantrasse C 4 Bäume, der Plantrasse D 4 Bäume, der Plantrasse E 6 Bäume und der Plantrasse F 8 Bäume sowie entlang der verkehrsberuhigten Wohnwege A 8 Bäume und B 10 Bäume anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Deren Standorte gem. Planzeichnung sind im Rahmen der Ausführungsplanung um 5 m verschiebbar. Der Wechsel der Straßenseite ist unzulässig.
  - Für Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Im Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 6 m² freizuhalten. Im Bereich von Parkplätzen, Grundstückszufahrten und Stichwegen ist die Baumscheibe gegen Überfahrten zu sichern bzw. zu schützen. Pflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.
  - In den öffentlichen Grünflächen sind Baumpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen vorzunehmen. Zum einen sind dort, wo der Fußweg auf Planstraßen bzw. Wohnwegen trifft, jeweils Tore aus je zwei Bäumen zu pflanzen. Zudem sind in den drei kleineren Grünflächen jeweils mindestens 2 Bäume, in der größten Grünfläche mindestens 5 Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenflächen mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen einzugrünen. Bei Einzäunungen muss der Zaun auf der Innenseite oder in der Pflanzung 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 3,50 m Breite bzw. 2 x 1,50 m Breite zulässig.
  - Der festgesetzte grabenbegleitende Gehölzsaum ist zu erhalten und ggf. durch Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu ergänzen. Die für die Erhaltung festgesetzte Fläche ist durch Zäunung zu sichern.
- 13.0 Gestalterische Festsetzungen** § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO
- Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind in rot bis rotbraunem, braunem oder weißem Sichtmauerwerk oder weiß verputzt herzustellen. Teilflächen von bis zu 30% der Gesamtsassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. Fassaden mit Holzverkleidung und Holzhäuser sind in ihrer natürlichen Holzfarbe sowie in gedeckten roten bis braunen und grünen Farben zulässig. Wintergärten sind vollverglast zulässig.
  - Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mind. 10° herzustellen. In WA 6, WA 8 und WA 9 sind ebenfalls Flachdächer zulässig. Die Dächer von Hausgruppen sind beidseitig des Firstes in gleichem Neigungswinkel auszuführen. Dies gilt auch für versetzte Pultdächer.
  - Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Platten 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. Grunddächer sind zulässig.
  - In den Dachflächen eingeschossiger Gebäude sind Gauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte oberhalb von 6,00 m unzulässig; bei zweigeschossigen Gebäuden oberhalb von 9,00 m. Gemessen wird vom unteren Bezugspunkt gem. textl. Festsetzung 2.5 bis zur jeweils sichtbaren Unterkante der Gauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte.
  - Staffelgeschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse sind ergänzend zu den geltenden Regelungen der Landesbauordnung von den weiteren Außenwänden der darunterliegenden Vollgeschosse um mindestens 0,75 m zurückzusetzen.
  - Doppelhäuser und Hausgruppen sind als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden. Die Farbe der Dacheindeckung bei Doppelhäusern und innerhalb einer Hausgruppe muss einheitlich sein.
  - Garagen und Anbauten sowie Nebengebäude mit einer Größe von über 30 qm unterliegen in Gestaltung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude und sind in gleicher Art wie die Hauptgebäude auszuführen.
  - In allen Baugebieten sind leuchtende und reflektierende Farb- und Materialgestaltungen der Außenfassaden unzulässig.
- 14.0 Sonstige Festsetzungen**
- Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

## Hinweise

Die im Bebauungsplan benannten DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

**Ordnungswidrigkeiten**  
Zuwerdungsgemäß werden die örtlichen Bauvorschriften kanalisiert mit einer Geldbuße gem. § 82 (3) LBO geahndet werden (§82 (1) LBO)

**Ausgleich**  
Entwicklung von **Waldfläche** und **Sukzessionsbereich** auf einer Größe von 9.713 m² auf dem Flurstück 336 der Flur 8 der Gemarkung Bad Bramstedt.  
Entwicklung von **Waldfläche** und **Sukzessionsbereich** auf einer Größe von 9.713 m² auf dem Flurstück 101/1 der Flur 15 der Gemarkung Bad Bramstedt.  
Entwicklung von **Waldfläche** und **Sukzessionsbereich** auf einer Größe von 9.713 m² auf dem Flurstück 147 der Flur 5 der Gemarkung Bad Bramstedt.

## Brandschutz

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anlieferflächen müssen den Regelungen der Landesbauordnung (§ 5) und der DIN 14090 genügen. Die entsprechenden Zuwegungen und Flächen sind auf dem Grundstück als solche kenntlich zu machen.

## Artenschutz

Die Aufedräumung und eine erforderliche Beseitigung von Gehölzen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 30.09. zulässig. Andernfalls sind eine Beseitigung von Gehölzen und die Aufedräumung nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten ausgeschlossen werden kann.

Beseitigungen von Gehölzen ab 10 cm Stammdurchmesser sind nur im Zeitraum 01.12. bis 28.02. zulässig. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschießen, das ein Fledermausnest vorhanden ist.

Vor Fällung von Bäumen ab einem Stammdurchmesser von 50 cm ist eine Prüfung auf Besatz mit Fledermäusen durchzuführen. In diesem Rahmen sind gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen (Bauseiten, Ersatzquartiere) zu bestimmen und umzusetzen.

## Gehölzarten

**Gehölzarten für die Pflanzung entlang der breiten Planstraßen A, B und C:** großkronige Gehölzarten (z. B. Spitz-Ahorn *Acer platanoides*).

**Gehölzarten an den schmalen Planstraßen D, E und F sowie und den Wohnwegen A und B:** mittelkronige Gehölzarten (z. B. Feld-Ahorn *Acer campestre*, Mehrblättriger Sorbus *Sorbus intermedia* oder Vogelbeere *Sorbus aucuparia*)

**Gehölzarten für freiwachsende Hecken:** Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*, Hasel *Corylus avellana*, Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*, Schneeball *Viburnum opulus*, Roter Hainbühl *Cornus sanguinea*, Weißdorn *Crataegus monogyna*, Forsythie *Forsythia intermedia*, verschiedene Wild- und Strauchrosen.

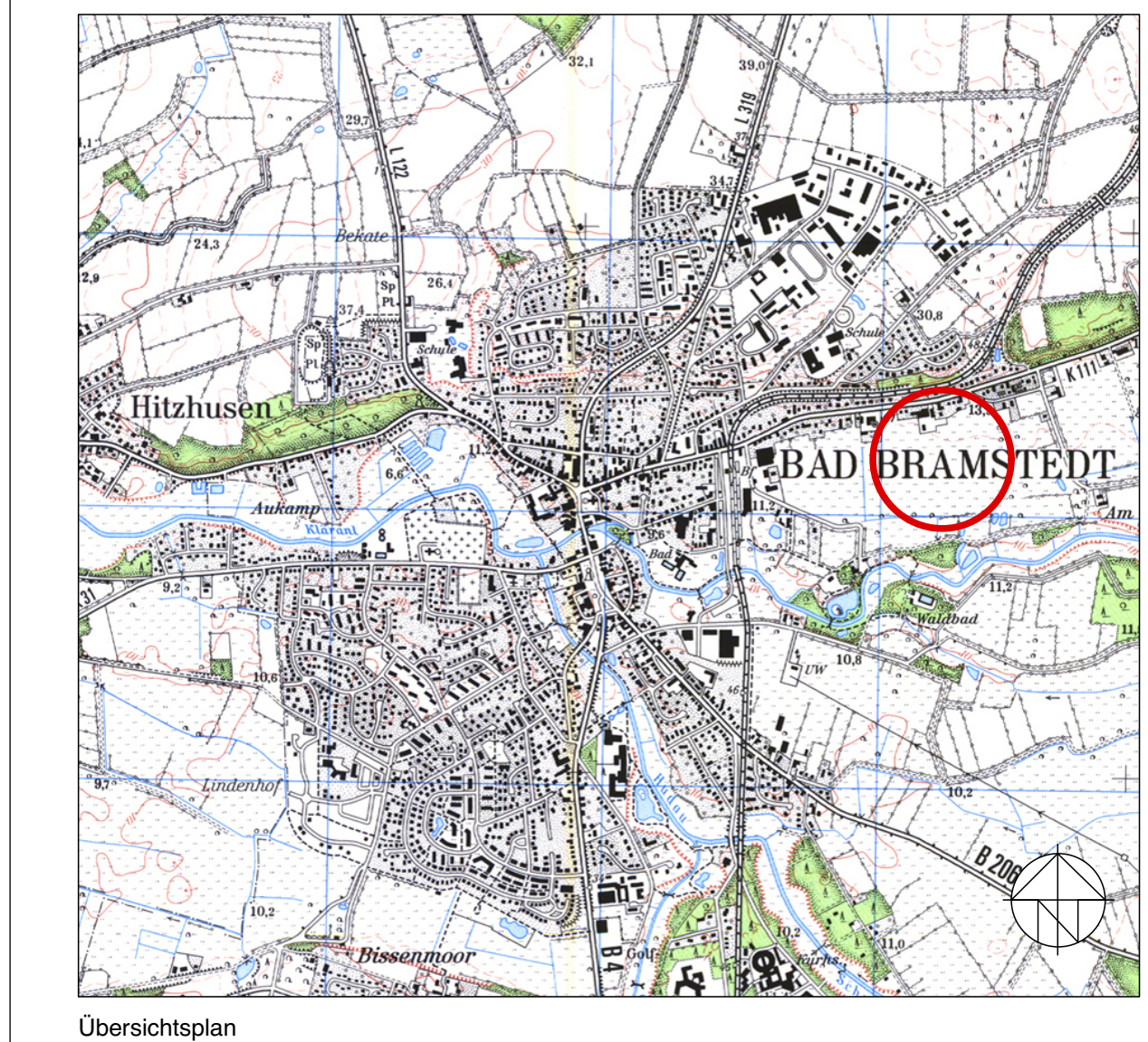
**Gehölzarten für geschnittene Hecken:** Hainbuche *Carpinus betulus*, Liguster *Ligustrum vulgare*, Rot-Buche *Fagus sylvatica*, Feld-Ahorn *Acer campestre*, Weißdorn *Crataegus monogyna*.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltsachen vom 21.09.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.02.2016 durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.02.2016 bis 22.03.2016 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.02.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Planungs- und Umweltsachen hat am 09.05.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.05.2016 bis 20.06.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrund von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht/überbracht werden können, am 12.05.2016 durch Veröffentlichung in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Richtigkeit der Verfahrensvermerke zu den Ziffern 1. - 6. wird hiermit bestätigt.  
Bad Bramstedt, den 24.06.2016 Siegel (Bürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand am 18.05.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Kiel, den 11.07.2016 Siegel (Öffentl. best. Verm.-Ingenieur)
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.07.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 57, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 05.07.2016 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 12.07.2016 Siegel (Bürgermeister)
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen.  
Bad Bramstedt, den 13.07.2016 Siegel (Bürgermeister)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 57 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 15.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung anschließend der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungen der Begründung 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 16.07.2016 in Kraft getreten.  
Bad Bramstedt, den 18.07.2016 Siegel (Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 05.07.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 57 "Südlich Bimöhler Straße" für das Gebiet: "Südlich der Bimöhler Straße und östlich der Straßen Dönnewegstraße und Am Alten Kurpark", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT  
ÜBER DEN  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 57**  
**" Südlich Bimöhler Straße"**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**

Für das Gebiet:  
"Südlich der Bimöhler Straße und östlich der Straßen Dönnewegstraße und Am Alten Kurpark"

**ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN**  
ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

**Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB

- WA<sub>1</sub> Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung § 4 BauUNVO
- MI<sub>1</sub> Mischgebiet mit Nummerierung § 6 BauUNVO

**Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl § 16 BauUNVO
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauUNVO
- FH maximale Firsthöhe
- z.B. 800-1.000m² Mindestmaß-Höchstmaß der Grundstücksgrößen § 9 (1) 3 BauGB
- WA 2/Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

**Bauweise und Baugrenzen** § 9 (1) 2 BauGB

- O offene Bauweise § 22 BauUNVO
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser § 22 BauUNVO
- Baugrenzen § 23 BauUNVO

**Verkehrsflächen** § 9 (1) 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

**Grünflächen** § 9 (1) 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
- hier: Zweckbestimmung Spielplatz
- Weg hier: Zweckbestimmung Wegeverbindung
- Retentionsfläche hier: Retentionsfläche
- priv. private Grünfläche

**Flächen für die Anpflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) 25 a + b BauGB

- Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB

**Sonstige Planzeichen**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- Getreht zu Gunsten Öffentlichkeit Fußgänger und Fahrradfahrer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung § 1 und § 16 BauUNVO
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zur Lärmquelle Bimöhler Straße
- Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhen Null (NN)

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- z.B. 496 Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Gebäude
- Straßenschnitte
- Sichtdreiecke

Alle Maße sind in Meter angegeben