

SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 67 "SÜDLICH DER BIMÖHLER STRASSE, WESTLICH DES BRUNNENWEGES" mit örtlichen Bauvorschriften

Für das Gebiet: "Südlich der Wohnbebauung Moorsticken, westlich des Brunnenweges, nordwestlich der Umgehungsstraße B206"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

Es gilt die BauNVO (BaunVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3776), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse zehnglied	§ 16 BauNVO
maximal zulässige Gebäudehöhe	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
höchstzulässige der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
Bauweise und Baugruppen	§ 9 (1) 2 BauGB
offene Bauweise	§ 22 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser	§ 23 BauNVO
Baugruppen	§ 23 BauNVO
Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 (1) Nr. 5 BauGB
Zweckbestimmung Kindertagesstätte	
Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	



TEXT TEIL B

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 und 3 - § 5 BauNVO unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Innere der allgemeinen Wohngebiete WA 4, WA 5, WA 7, WA 9 bis WA 14, WA 17, WA 18 und WA 20 darf die zulässige Grundfläche für die Realisierung von Terrassen, oberirdischen Stellplätzen und Zugängen bis zu einer GRZ II von 0,75 überschritten werden. Für das in WA 2, WA 4 und WA 5 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist eine GRZ von 1,0 zulässig.
 - Bei der Errichtung von Hausgruppen ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete bei Grundstücksgrößen bis 200 m² eine GRZ von 0,45 zulässig. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf zur Realisierung von Terrassen um bis zu 10 m² überschritten werden.
 - Der oberste Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist die höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Der untere Bezugspunkt ist mit + 0,00 m der höchste Punkt der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zzgl. 0,30 m, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. Bei Eckgrundstücken gilt die höherliegende Straßenseite. Bei Planstrassen gilt die endgültige Ausbaulänge, die in der Planzeichnung A dargestellt ist. Bei einer Lage zwischen zwei Höhenpunkten an einer Straße ist der untere Bezugspunkt zu interpolieren.
 - Die Sockelhöhe für Gebäude müssen höher als die festgesetzte Ausbaulänge der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche in Höhe der Gebäudemitte hergestellt werden. Bei einem Baugrundstück mehrere 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 Erdgeschoss der Gebäude. Der untere Bezugspunkt ist mit + 0,00 m der höchste Punkt der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Grundstücks. Grenz ein Baugrundstück mehrere an Verkehrsflächen, so gilt als Bezugshöhe die tieferliegende Verkehrsfläche.**
- Zur Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien darf die in der Planzeichnung oder gemäß textlicher Festsetzung 2.3 festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um maximal 1 m überschritten werden (§ 16 BauNVO).**

- Flächen für die Anpflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)
 - Umgebung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
 - Knick anpflanzungen (geschütztes Biotop)** § 9 (1) 25a BauGB
 - Umgebung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB
 - Bäume zur Erhaltung § 9 (1) 25b BauGB
- Sonstige Pflanzen** § 9 (1) 25b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung** § 1 und § 16 BauNVO
- Umgebung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** § 9 (1) Nr. 10 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
Erhaltung von Knicks mit Überhättern	§ 21 LNatSchG
Kompensation für externen Eingriff	Gemäßung Bad Bramstedt, Flur 6, Flurstück 478
Führung von Versorgungsleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.	
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 1,0 m mit Böschungserosion von bis zu 1:5 auszumüllen und bei Starkregenereignissen temporär Oberflächenwasser aufzunehmen und zwischenspeichernd.	
Das Befahren der öffentlichen Grünflächen ist zum Zwecke der Bewirtschaftung und Pflege der Flächen zulässig.	

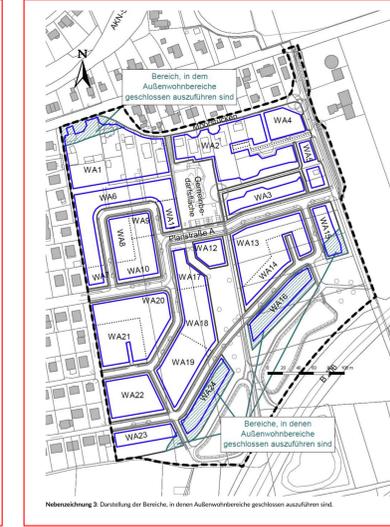


7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Innere der allgemeinen Wohngebiete sind Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie öffentliche Geh- und Radwege offenerlagig (z. B. Pflaster mit breiten Rasengassen, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) auszubilden. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus (z. B. durch Beton) sind unzulässig.**
- Der nicht durch bauliche Anlagen, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche verlegte Teil der Grundstücksflächen ist gründerisch anzulegen oder der Sukzession zu überlassen. Die Anlage von Schotter-, Kies- und Steinbelägen mit einer damit verbundenen Verwendung von Gartenfellen ist unzulässig.**
- Für Baugrundstücke der Bereiche WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7, WA8, WA9, WA10, WA11, WA12, WA13, WA14, WA15, WA16, WA17, WA18, WA19, WA20, WA21, WA22 nördlich und die Fläche für Gemeinbedarf (KITA) ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen (Flächen anteilig WA 19 und WA 22 siehe Nebenzzeichnung 4). Zu diesem Zweck ist im Rahmen der Baugenehmigungsgang ein spezifisches Retentionskonzept mit Verdunstungs- und Versickerungs- komponente in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen auszuarbeiten. Ein Notüberlauf hat durch entsprechenden Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem zu erfolgen.**
- Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen A, D und des im Nordosten festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist über straßenbegleitende Sickermulden zur Versickerung zu bringen.**

- Das in WA 4 und WA 21 festgesetzte Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsleiter darf in Ausnahmefällen befreit werden. Das Geh- und Leitungsrecht kann im Rahmen der konkretisierten Vorhabenplanung verschoben werden. Sollte dieses nicht notwendig sein, kann eine Nutzung der Fläche im Sinne der textlichen Festsetzung 4.2, Satz 2 erfolgen.**
- Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Hinweis: die benannten DIN-Vorschriften sind in der Stadtverwaltung während der Dienstzeiten einsehbar.
- Schutz vor Verkehrslärm**
Lärm durch Wohn- und Büroanbauten ist bei Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baufeststellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Maßgebliche Außenlärmpegel sind im Nebenzeichnung 1 und 2 zu entnehmen.
- Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.**
- Befestigte Außenbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 in Richtung der Bimöhler Straße und in den allgemeinen Wohngebieten WA 15, WA 16, WA 23 und WA 24 in Richtung der Bundesstraße B 206, in den in der Nebenzeichnung 3 dargestellten Bereichen, nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der larmabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Offene Außenbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenbereiches der geltende Immissionsgrenzwert tags nicht überschritten wird.**
- Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.**

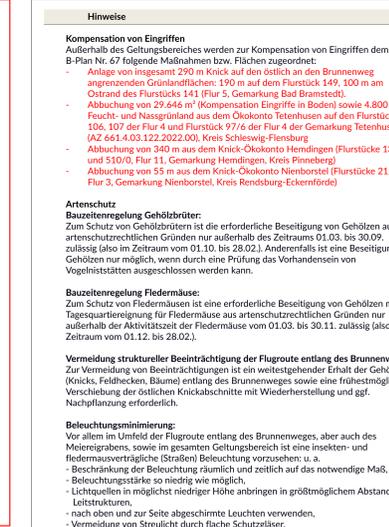
- Anpflanzungen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen der Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - Planstraße A Haupterschließung 20 Parkplätze
 - Planstraße B 8 Parkplätze
 - Planstraße C 4 Parkplätze
 - Planstraße D 4 Parkplätze
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 6 Parkplätze
- Die Planstraßen sind mit Baumgruppen durchzuführen. Entlang der Planstraße A sind mindestens 9 Bäume, an Planstraße B mindestens 7 Bäume, an Planstraße C mindestens 2 Bäume und an den Planstraßen D mindestens 3 Bäume anzupflanzen. Innerhalb des in WA 5 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist mindestens 1 Baum anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Derselbe Standort gem. Planzeichnung sind im Rahmen der Ausführungspflanzung verschickbar.**
- Für Baumgruppenanlagen gem. textl. Festsetzung 10.1 sind standortgerechte heimische Laubbäume sowie nichtheimische, kontinental geprägte Arten (sog. Klimabäume) zu verwenden. Im Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 m² freizuhalten. Im Bereich von Parkanlagen, Grundstückszufahrten und Schwegen ist die Baumreihe gegen Überfahren zu sichern bzw. zu schützen. Pflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.**
- In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz sind Baumgruppen mit standortgerechten heimischen Laubbäumen oder nichtheimischen, kontinental geprägten Arten (sog. Klimabäume) vorzunehmen. Dabei sind, wo der Fußweg auf die Planstraßen bzw. Wohnwege trifft, jeweils Tore aus je zwei Bäumen zu pflanzen. Insgesamt sind 18 Laubbäume anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**
- Für Baumgruppenanlagen in der öffentlichen Grünfläche sind standortgerechte heimische Laubbäume oder nichtheimische, kontinental geprägte Arten (sog. Klimabäume) zu verwenden. Pflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.**
- Für die als Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Nordrand der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage südlich der Wohnbebauung sind standortgerechte heimische Laubbäume vorzusehen. Die Flächen sind durch Zäunung zu sichern, Verriegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.**



10.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz sind Anlagen für die Retention von Regenwasser zulässig.

- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz sind Anlagen für die Retention von Regenwasser zulässig. Innerhalb der südlich gelegenen öffentlichen Grünfläche ist die Führung eines maximal 2 m breiten Fließens mit wassergebundener Decke, im Randbereich der Retentionsflächen als Schotterweg zulässig. Die Wege dürfen zur Pflege und Unterhaltung der Grünflächen und der Retentionsflächen befahren werden.**
- Alle in den öffentlichen Grünflächen vorhandenen Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Gehölzbereiche am Meiereigraben, Feldholz im Süden) sind dauerhaft zu erhalten und im Rahmen der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen.**
- Die multifunktionalen öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Rasen- oder Wiesentfläche zu gestalten. Im Bereich der Flächen sind Versiegelungen, die Abtragung von Schottholz und anderen Materialien sowie Abgrabungen nicht zulässig. Der Bau unterirdischer Versorgungsanlagen/-leitungen ist unzulässig.**
- Der zwischen WA 1 und WA 6 zur Anpflanzung festgesetzte Grünstreifen darf zu Gunsten von Durchfahrten und Durchwegen mit einer Maximalbreite von 5 m je laufende 20 m Anpflanzung unterbrochen werden.**
- Im Kronenraumbereich der mit Erhaltungsgelb festgesetzten Bäume sind Abgrabungen, Geländeerhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen sowie Düngung, Pflanzenbehandlungsmaßnahmen, die Abtragung von Schottholz und anderen Materialien unzulässig. Die festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.**
- Der im Süden als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzte Bereich ist zu erhalten und ggf. durch Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubbäumen zu ergänzen. Die Fläche ist durch Zäunung zu sichern. Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Nebenanlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen nach Landesbauordnung) sind unzulässig.**
- Der im Geltungsbereich sind die Dachflächen der Hauptanlagen und ab einer Fläche von 12 m² auch der Garagen, Carports und Nebenanlagen ausschließlich als Grünfläche zu errichten. Diese sind mit einer mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen. Der ergänzende Einsatz von Anlagen zur Energiegewinnung (z. B. Photovoltaik) ist zulässig.**
- Neu anzulegende Knicks sind analog der Vorgaben aus den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) herzustellen. Dabei soll der Knickwall mindestens ein halbes Jahr vor der Bepflanzung aufgesetzt werden und eine Schbreite ca. 3,5 m, Kronenbreite von ca. 2,5 m, Wälldhöhe ca. 1,2 m über Gelände erhalten. Der Knickwall ist aus mineralischem Boden aufzusetzen und mit Oberboden anzudecken. Für die Bepflanzung des Knickwalls geeignete Gehölzarten ergeben sich aus Anlage C der Durchführungsbestimmungen sowie aus der Zusammenfassung der Knicks der Umgebung. Zudem ist eine Einzäunung des Knicks mit einem Wildschutzzäun erforderlich.**
- Zu 10.4 zu verschiedene Knicks sind gemäß der Vorgaben aus den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) herzustellen. Zudem ist eine Einzäunung der verschobenen Knicks mit einem Wildschutzzäun erforderlich.**
- Bestehende Knicks sind in den öffentlichen Grünflächen hin zum Schutz einzuzäunern, z. B. mit einem Wildschutzzäun.**
- Innerhalb der privaten Grünflächen sind vorhandene Gehölz- und Geländestrukturen zu erhalten. Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.**

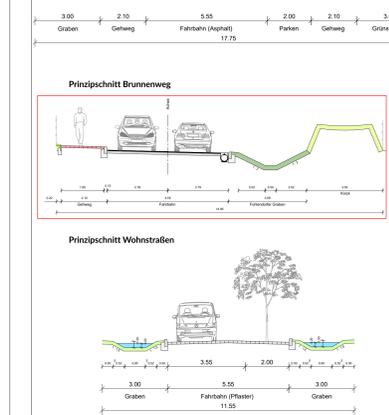
- Ausnahmen und Befreiungen** (§ 31 BauGB)
- Innere der Plangebietes sind der Versorgung der Baugebiete dienende Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Abwasser im Sinne des § 14 BauNVO zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB).**
- Örtliche Bauvorschriften** § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) LBO
- Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind in Anlehnung an RAL Farben in Sichtmauerwerk oder Verputz herzustellen (RAL 3009, RAL 3011, RAL 3016, RAL 8002, RAL 8004, RAL rot braun, braun; RAL 3009, RAL 3011, RAL 3016, RAL 8002, RAL 8004, RAL 8007, RAL 8012, RAL 8015, RAL 8029 weiß; hellgrau/heller RAL 1013, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9019)**
- Fassaden mit Holzverkleidung und Holzhäuser sind in ihrer natürlichen Holzfarbe sowie in gedackten Farben in Anlehnung an RAL Farben zulässig rot braun, braun; RAL 1011, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3016, RAL 8002, RAL 8004, RAL 8007, RAL 8012, RAL 8015, RAL 8029 weiß; hellgrau/heller RAL 1013, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9019)**
- Die Dächer der Hauptgebäude und Nebenanlagen sowie Carports und Garagen ab 12 m² Grundfläche sind ausschließlich als flache oder flachgeneigte Gründächer zulässig. Die Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ist zulässig.**
- Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse sind ergänzend zu den geltenden Regelungen der Landesbauordnung von den aufstehenden Außenwänden der darunterliegenden Vollgeschosse um mindestens 0,75 m zurückzusetzen.**
- Doppelhäuser und Hausgruppen sind als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden. Zur Gliederung sind farbliche Nuancen zulässig.**
- Garagen und Anbauten sowie Nebengebäude mit einer Größe von über 30 m² unterliegen in Gestaltung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude und sind in gleicher Art wie die Hauptgebäude auszuführen. Die Errichtung ist grundsätzlich auch aus Holz, die von Carports zusätzlich als Metall zulässig.**
- In allen Baugebieten sind leuchtende und reflektierende Farb- und Materialausstattungen der Außenfassaden unzulässig.**
- Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften 12.1 bis 12.7 können gem. § 84 (3) LBO mit Gelbblößen bis 500.000 € geahndet werden.**



10.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz sind Anlagen für die Retention von Regenwasser zulässig.

- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz sind Anlagen für die Retention von Regenwasser zulässig. Innerhalb der südlich gelegenen öffentlichen Grünfläche ist die Führung eines maximal 2 m breiten Fließens mit wassergebundener Decke, im Randbereich der Retentionsflächen als Schotterweg zulässig. Die Wege dürfen zur Pflege und Unterhaltung der Grünflächen und der Retentionsflächen befahren werden.**
- Alle in den öffentlichen Grünflächen vorhandenen Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Gehölzbereiche am Meiereigraben, Feldholz im Süden) sind dauerhaft zu erhalten und im Rahmen der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen.**
- Die multifunktionalen öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Rasen- oder Wiesentfläche zu gestalten. Im Bereich der Flächen sind Versiegelungen, die Abtragung von Schottholz und anderen Materialien sowie Abgrabungen nicht zulässig. Der Bau unterirdischer Versorgungsanlagen/-leitungen ist unzulässig.**
- Der zwischen WA 1 und WA 6 zur Anpflanzung festgesetzte Grünstreifen darf zu Gunsten von Durchfahrten und Durchwegen mit einer Maximalbreite von 5 m je laufende 20 m Anpflanzung unterbrochen werden.**
- Im Kronenraumbereich der mit Erhaltungsgelb festgesetzten Bäume sind Abgrabungen, Geländeerhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen sowie Düngung, Pflanzenbehandlungsmaßnahmen, die Abtragung von Schottholz und anderen Materialien unzulässig. Die festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.**
- Der im Süden als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzte Bereich ist zu erhalten und ggf. durch Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubbäumen zu ergänzen. Die Fläche ist durch Zäunung zu sichern. Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Nebenanlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen nach Landesbauordnung) sind unzulässig.**
- Der im Geltungsbereich sind die Dachflächen der Hauptanlagen und ab einer Fläche von 12 m² auch der Garagen, Carports und Nebenanlagen ausschließlich als Grünfläche zu errichten. Diese sind mit einer mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen. Der ergänzende Einsatz von Anlagen zur Energiegewinnung (z. B. Photovoltaik) ist zulässig.**
- Neu anzulegende Knicks sind analog der Vorgaben aus den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) herzustellen. Dabei soll der Knickwall mindestens ein halbes Jahr vor der Bepflanzung aufgesetzt werden und eine Schbreite ca. 3,5 m, Kronenbreite von ca. 2,5 m, Wälldhöhe ca. 1,2 m über Gelände erhalten. Der Knickwall ist aus mineralischem Boden aufzusetzen und mit Oberboden anzudecken. Für die Bepflanzung des Knickwalls geeignete Gehölzarten ergeben sich aus Anlage C der Durchführungsbestimmungen sowie aus der Zusammenfassung der Knicks der Umgebung. Zudem ist eine Einzäunung des Knicks mit einem Wildschutzzäun erforderlich.**
- Zu 10.4 zu verschiedene Knicks sind gemäß der Vorgaben aus den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) herzustellen. Zudem ist eine Einzäunung der verschobenen Knicks mit einem Wildschutzzäun erforderlich.**
- Bestehende Knicks sind in den öffentlichen Grünflächen hin zum Schutz einzuzäunern, z. B. mit einem Wildschutzzäun.**
- Innerhalb der privaten Grünflächen sind vorhandene Gehölz- und Geländestrukturen zu erhalten. Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.**

- Ausnahmen und Befreiungen** (§ 31 BauGB)
- Innere der Plangebietes sind der Versorgung der Baugebiete dienende Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Abwasser im Sinne des § 14 BauNVO zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB).**
- Örtliche Bauvorschriften** § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) LBO
- Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind in Anlehnung an RAL Farben in Sichtmauerwerk oder Verputz herzustellen (RAL 3009, RAL 3011, RAL 3016, RAL 8002, RAL 8004, RAL rot braun, braun; RAL 3009, RAL 3011, RAL 3016, RAL 8002, RAL 8004, RAL 8007, RAL 8012, RAL 8015, RAL 8029 weiß; hellgrau/heller RAL 1013, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9019)**
- Fassaden mit Holzverkleidung und Holzhäuser sind in ihrer natürlichen Holzfarbe sowie in gedackten Farben in Anlehnung an RAL Farben zulässig rot braun, braun; RAL 1011, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3016, RAL 8002, RAL 8004, RAL 8007, RAL 8012, RAL 8015, RAL 8029 weiß; hellgrau/heller RAL 1013, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9019)**
- Die Dächer der Hauptgebäude und Nebenanlagen sowie Carports und Garagen ab 12 m² Grundfläche sind ausschließlich als flache oder flachgeneigte Gründächer zulässig. Die Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ist zulässig.**
- Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse sind ergänzend zu den geltenden Regelungen der Landesbauordnung von den aufstehenden Außenwänden der darunterliegenden Vollgeschosse um mindestens 0,75 m zurückzusetzen.**
- Doppelhäuser und Hausgruppen sind als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden. Zur Gliederung sind farbliche Nuancen zulässig.**
- Garagen und Anbauten sowie Nebengebäude mit einer Größe von über 30 m² unterliegen in Gestaltung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude und sind in gleicher Art wie die Hauptgebäude auszuführen. Die Errichtung ist grundsätzlich auch aus Holz, die von Carports zusätzlich als Metall zulässig.**
- In allen Baugebieten sind leuchtende und reflektierende Farb- und Materialausstattungen der Außenfassaden unzulässig.**
- Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften 12.1 bis 12.7 können gem. § 84 (3) LBO mit Gelbblößen bis 500.000 € geahndet werden.**

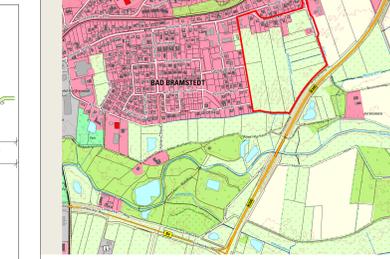


- ## VERFAHRENSVERMERKE
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planungs- und Umweltsachen vom 21.06.2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.11.2022 durch Veröffentlichung in der Segeber Zeitung erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.11.2022 bis 19.12.2022 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 17.11.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Ausschuss für Planungs- und Umweltsachen hat am 08.05.2023 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 67 "Südlich Bimöhler Straße, westlich Brunnenweg" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf der Bebauungsänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden nach § 5 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht/vorgebracht werden können, am ... in der Segeber Zeitung örtlich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung Nr. 67 "Südlich Bimöhler Straße, westlich Brunnenweg" ausliegenden Unterlagen wurden unter www.bad-bramstedt.de ins Internet eingestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Ziffer 1 und 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Richtigkeit der Verfahrensmerkmale zu den Ziffern 1. - 6. wird hiermit bestätigt. Bad Bramstedt, den ... Siegelabdruck (Bürgermeister)
 - Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Kiel, den ... (Öffentl. best. Verm.-Ing.)
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat die Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Bad Bramstedt, den ... Siegelabdruck (Bürgermeister)
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 67 "Südlich Bimöhler Straße, westlich Brunnenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt. Die Richtigkeit der Verfahrensmerkmale zu den Ziffern 8. und 9. wird hiermit bestätigt. Bad Bramstedt, den ... Siegelabdruck (Bürgermeister)
 - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt und ist bekanntzumachen. Bad Bramstedt, den ... Siegelabdruck (Bürgermeister)
 - Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 67 "Südlich der Bimöhler Straße, westlich Brunnenweg" 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 ... örtlich 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 (§ 44) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten. Bad Bramstedt, den ... Siegelabdruck (Bürgermeister)

Stellungnahmen können nur zu den geänderten/ergänzten Teilen abgegeben werden. Diese sind rot in der Planzeichnung / dem Text hervorgehoben.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschließung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 "Südlich der Bimöhler Straße, westlich des Brunnenweges" für das Gebiet: "Südlich der Wohnbebauung Moorsticken, westlich des Brunnenweges, nordwestlich der Umgehungsstraße B206" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 67 "SÜDLICH DER BIMÖHLER STRASSE, WESTLICH DES BRUNNENWEGES"

Für das Gebiet: "Südlich der Wohnbebauung Moorsticken, westlich des Brunnenweges, nordwestlich der Umgehungsstraße B206"

Erneuter Entwurf 2001.2025 (Ausschuss für Planungs- und Umweltsachen)

040 - 44 21 40 ARCHITEKTUR 2001.2025 STADTPLANUNG