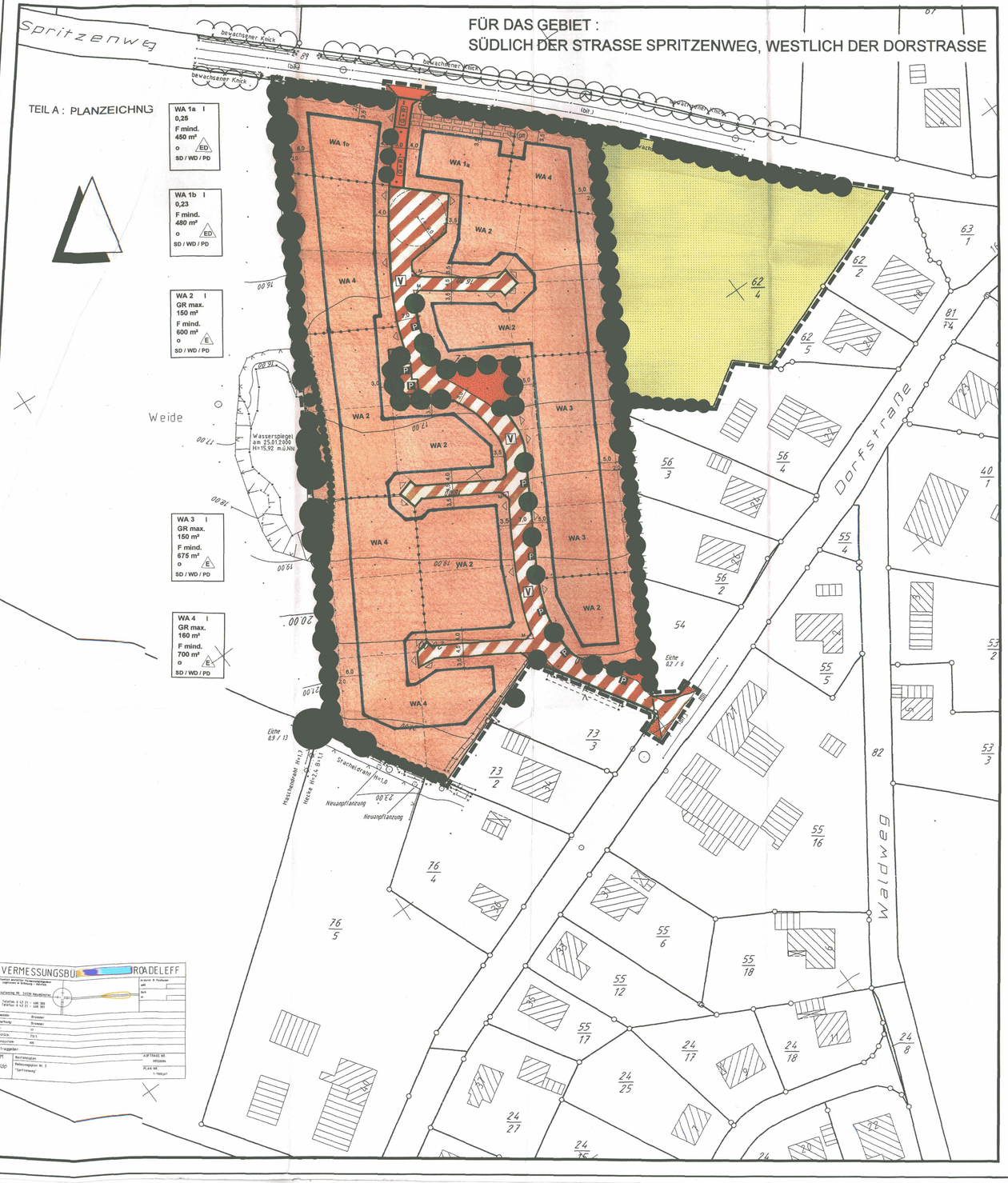
SATZUNG DER GEMEINDE BRAMMER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „SPRITZENWEG“

FÜR DAS GEBIET :
SÜDLICH DER STRASSE SPRITZENWEG, WESTLICH DER DORFSTRASSE



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan-zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3	§ 9 Abs. 7 BauGB'98
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB'98**
WA	Allgemeine Wohngebiete (s. Text -Teil B)	§ 4 BauNVO
z.B. F mind. 600m²	Mindestgrundstücksfläche von Baugrundstücken	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB'98
z.B. 0,25	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. GR max. 150m²	Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB'98**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
SD/WD/ PD	Satteldach / Walmdach / Pultdach	§ 9 Abs. 4 BauGB'98 i. V. m. § 92 LBO
	Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98**
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
G+R	Geh- und Radweg mit Benutzung durch Ver- und Entsorgungsverkehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
G+R	Geh- und Radweg mit Benutzung durch die Anlieger der Teilgebiete WA1a+1b und WA2	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
P	Öffentliche Parkflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
	Grundstückszufahrt max. 4,50 m breit	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
M	Abfallbehälterstandort	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
	Flächen für die Landwirtschaft	**§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB'98**
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB'98**
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB'98
	Bäume und Sträucher als Hecke zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB'98
	Bäume (Überhälter) zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB'98
	Bäume und Sträucher als Knick auf Knickwall mit 2,0 m Saumstreifen zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB'98
	Sonstige Planzeichen	
GR	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsbetriebe und der Anlieger Teilgebiete WA 1a und WA 2	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB'98
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
62/4	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	In Aussicht genommener Zuschnitt der Baugrundstücke	
	Höhenschichtlinien	
z.B. WA2	Bezeichnung der Teilgebiete	
4,0	Bemaßung in m	
	III. Nachrichtliche Übernahme	
	Knick	§ 15b LNatSchG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

TEIL B : (TEXT)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs.5 und 6 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.

1.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

2. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.1 In allen Teilgebieten beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO pro Wohngebäude 100 m². Für Baugrundstücke mit einer südlichen bzw. westlichen Grundstücksverschließung beträgt die höchstzulässige Grundfläche der vorgenannten baulichen Anlagen 135 m².

2.2 In dem Teilgebiet WA 1a und WA 2 sind die Zufahrten von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (gfl) nicht in die festgesetzte Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einzurechnen.

3. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB'98)

In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude und in den Teilgebieten mit einer festgesetzten Doppelhausbebauung ist eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§§ 1a Abs. 3 Satz 3 + 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB'98)

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB'98 werden die außerhalb des Plangeltungsbereiches auf einer externen Ausgleichsfläche (Gemarkung Brammer, Flur 4, Flurstück 19, Flurbezeichnung „Brammerhopsmoor“) zur Verfügung stehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von 8.470 m² den allgemeinen Wohngebieten (WA) und den Verkehrsflächen zu 100% als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

4.2 Zum Schutz, Erhalt und Entwicklung der anteilig innerhalb des Plangeltungsbereiches befindlichen Knicks ist auf den privaten Grundstücken am nördlichen, östlichen und westlichen Plangebietsrand ein 2,0 m breiter Saumstreifen bezogen auf den Wallfuß auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Knicks von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten, d.h., jeglicher Bodenaustausch, Versiegelung, Terrassenbau, Wegebau und Bau von Nebenanlagen sind zu unterlassen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Begrünung der Grundstücke

1.1 Auf den privaten Grundstücken ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einer Pflanzgröße von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen. Bei Pflanzung von Obstbäumen dürfen abweichend von den zuvor genannten Qualitäten auch Gehölze der Pflanzgröße mindestens 10 - 12 cm Stammumfang als 2 x verpflanzte Hochstämme gepflanzt werden. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baumstandorte sind hierbei zu beachten.

1.2 Auf den privaten Grundstücken der Teilgebiete WA 2 ist sind in einem mindestens 2 m breiten Streifen 3-reihige Strauchpflanzungen als Hecke zur Verbesserung der Abschirmung des westlich angrenzenden Kleingewässers. Es sind mindestend 2 mal verpflanzte Sträucher (mind. Höhe 60 bis 100 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die Oberflächengestaltung dieser Flächen sind kleinteilige Materialien im Sandbett verlegt zu verwenden.

3. Einfriedungen

3.1 Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken und Holzzäunen bis max. 0,90 m Höhe bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante zulässig.

3.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Holzlattenzäune bis maximal 1,20 m und lebende Hecken bis maximal 1,50 m Höhe jeweils bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante zulässig. Festverfugte Steinwälle sind unzulässig.

3.3 In den Einmündungsbereichen der Stichstraßen in die Haupterschließungsstraße sind bauliche Anlagen jeglicher Art, lebende Hecken und Holzlattenzäune in einer Länge von 3,5 m zu jeder Straßenseite nur bis maximal 70 cm Höhe bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante zulässig.

4. Sockelhöhen

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden werden mit maximal 0,50 m über der angrenzenden Fahrbahnoberkante innerhalb der überbaubaren Fläche festgesetzt.

5. Wandhöhe

In allen Teilgebieten darf die Wandhöhe von maximal 3,75 m, bezogen auf die an die überbaubare Fläche angrenzende Fahrbahnoberkante, nicht überschritten werden. Als Wandhöhe gilt nach § 6 LBO das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Fahrbahnoberkante (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte.

6. Aufschüttungen

Aufschüttungen sind auf den privaten Grundstücksflächen nur in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude und in dem Maße der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) zuzüglich der höchstzulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässig.

7. Dachgeschosse

In allen Teilgebieten ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoß unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ~~Abdruck in der Holsteiner Zeitung vom~~ 11.03.2000 erfolgt.
Brammer, den – 9. JULI 2001 Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB'98 ist vom 11.03. bis zum 15.04.2000 durch Aushang im Amt Nortorf - Land durchgeführt worden.
Brammer, den – 9. JULI 2001 Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.04.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Brammer, den – 9. JULI 2001 Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 10.07.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Brammer, den – 9. JULI 2001 Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

5. *Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und* dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.08.2000 bis zum 15.09.2000 während der Dienststunden Mo - Fr. 8.00-12.00 Uhr und Do. 14.00 -18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB'98 im Amt Nortorf - Land öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 05.08.2000 ~~durch Abdruck in der Holsteiner Zeitung~~ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Brammer, den – 9. JULI 2001 Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 19.09.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Neumünster, den 18.09.2001
Öffentl. best. Verm.- Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.02.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Brammer, den – 9. JULI 2001 Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.02.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.02.2001 gebilligt.
Brammer, den – 9. JULI 2001 Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Brammer, den – 9. JULI 2001 Bürgermeister

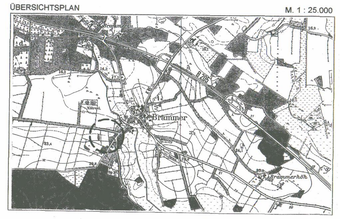
10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.7.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB'98) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB'98) hingewiesen worden. *Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO)* wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 26.7.2001 in Kraft getreten.
Brammer, den 16 JULI 2001 Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG vom 18.08. 1997 (BGBl. I, S. 2081) sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 47ff) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.02.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Spritzenweg“ der Gemeinde Brammer für das Gebiet südlich des Spritzenweges, westlich der Dorfstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE BRAMMER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „SPRITZENWEG“

FÜR DAS GEBIET :
SÜDLICH DER STRASSE SPRITZENWEG, WESTLICH DER DORFSTRASSE

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



- SATZUNG -
MIT LANDSCHAFTSPLANERISCHER BEGLEITUNG

Berichtigungs- und Verfahrensstand:	Planverfasser:	Maßstab: 1 : 500	Datum: 26.07.2000,
Gemeindevertretung vom 12.02.2001/ Satzung	BIS - SCHARLIBBE, 24613 Aukrug	(im Original)	ergänzt: 12.02.2001