

SATZUNG DER GEMEINDE BRAAK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 A

Gebiet: östlich der Gemeindegrenze Stapelfeld/Braak,
nordöstlich des Ahrensburger Weges,
westlich der BAB 1 und südlich der Wandse

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.1** Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- 1.2** Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.3** Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufsfläche von 200 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des Ziff. 1.2, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.
- 1.4** In allen GE-Gebieten sind die in § 8 (2) BauNVO aufgeführten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise bis zu 1.500 m² Geschossfläche je Einzelvorhaben zulässig.
- 1.5** In allen GE-Gebieten sind die in § 8 (2) BauNVO aufgeführten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
In allen GE-Gebieten ist die in § 8 (3) BauNVO aufgeführte Ausnahme Vergnügungsstätten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 (2) BauNVO)

Für technische Anlagen (z. B. Entlüftungsanlagen und Schornsteine) darf die max. Gebäudehöhe um bis zu 3 m überschritten werden.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m gem. § 22 (4) BauNVO zulässig.

4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen, Nebengebäude und Garagen sind gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO zwischen westlicher Baugrenze und Ahrensburger Weg unzulässig, hiervon ausgenommen sind Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche von max. 2 m² sowie Firmen- und Hinweisschilder (Übersichtstafeln).

Nebengebäude und Garagen sind zwischen Baugrenze und vorhandenen bzw. geplanten Knicks unzulässig.

5. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

Eingrünung mit Sichtschutzwall

Auf der mit Ziffer 1 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein mindestens 2 m hoher Sichtschutzwall anzulegen. Pro m² ist ein Gehölz zu pflanzen (1/3 Bäume, 2/3 Sträucher). Zu verwenden sind heimische standortgerechte Laubgehölze.

Sukzessionsfläche mit biotopgestaltenden Maßnahmen

Die mit Ziffer 2 festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Sukzession zu überlassen. Innerhalb der Fläche ist eine mindestens 500 m² große Fläche als Dornenreisig mit 250 St. der Arten Weißdorn, Sauerdorn, Schlehe, Hundsrose und Hechtrose bepflanzen.

Sukzessionsfläche als Schutzstreifen

Die mit Ziffer 3 festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Sukzession zu überlassen.

Extensivgrünland

Die mit Ziffer 4 festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Extensivgrünland zu entwickeln.

Baumstreifen

Auf der mit Ziffer 5 festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine lockere Bepflanzung mit Bäumen vorzunehmen. Hierzu ist pro 150 m² Pflanzfläche ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen.

Regenrückhaltebecken mit Vorklärung

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah mit natürlichen Baustoffen und flachen Böschungen auszubilden.

6. AUSSCHLUSS LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE (§ 9 (1) 23 BauGB)

In allen GE-Gebieten ist die Nutzung fossiler Brennstoffe (Erdöl, Kohle, Erdgas) für Heizzwecke unzulässig.

7. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

- 7.1** Soweit in den mit IV-VII bezeichneten Lärmpegelbereichen schutzwürdige Räume errichtet werden sollen, müssen deren Außenbauteile die Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich, in dem Nutzungen angeordnet sind, an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Straßenverkehrslärm einhalten. Ausnahmen sind zulässig, soweit andere Lärmpegelbereiche an den Außenbauteilen nachgewiesen sind.

(Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989)

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume / Büroräume
LPB VII	erf. R ^w , res = 55dB / 50dB
LPB VI	erf. R ^w , res = 50dB / 45dB
LPB V	erf. R ^w , res = 45dB / 40dB
LPB IV	erf. R ^w , res = 40dB / 35dB

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

8. ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

Bepflanzung von Stellplatz- und Garagenanlagen

Bei Stellplatz- und Garagenanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist pro 5 Stellplätze/Garagen ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum in eine mind. 10m² große offene Baumscheibe anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

9. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 84 LBO)

9.1 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen, die die Höhe der Gebäude übersteigen sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen mit Ausrichtung zur Autobahn sind unzulässig. Nutzungs- und gebietsbezogene Hinweisschilder (Übersichtstafeln der ansässigen Betriebe) sind zulässig.

9.2 Einfriedungen

Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie sowie im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

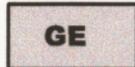
PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 GE
GEWERBEBEGEBIETE

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL

 1,5
GESCHOSSFLÄCHENZAHL

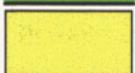
GH 57 m
über NN
MAX. GEBÄUDEHÖHE IN M ÜBER NORMALNULL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a ABWEICHENDE BAUWEISE


BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

 STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN

 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

 LANDWIRTSCHAFTLICHE ZUFAHRT

 VERKEHRSGRÜN

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

 FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

 SCHMUTZWASSERPUMPWERK

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 1-11 BauNVO

§ 8 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



GRÜNFLÄCHEN



GEHÖLZFLÄCHE



WASSERFLÄCHEN BACHLAUF WANDSE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1

ZIFFER DER MASSNAHMENFLÄCHEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FLÄCHEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN
FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG
VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



ANPFLANZEN VON KNICKS

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



ANPFLANZEN VON BÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



ERHALTUNG VON BÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM
SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM
SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

§ 9 Abs. 1
Nr. 24 BauGB



LÄRMPEGELBEREICH

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



MIT LEITUNGSRECHTEN
ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN



HÖHENLINIEN

44.34

HÖHENPUNKTE



VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN



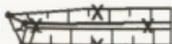
EMPFOHLENER WEGFALL DER FLURSTÜCKSGRENZEN

$\frac{56}{16}$

FLURSTÜCKSBENZEICHNUNGEN



FLÄCHEN FÜR WALD



KÜNFTIG ENTFALLENDER KNICK



KÜNFTIG ENTFALLENDE BÄUME

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN



30m WALDSCHUTZSTREIFEN

§ 24 LWaldG



VORHANDENE KNICKS

§ 25 LNatSchG



ANBAUFREIE ZONE - 40m ZUR AUTOBAHN-

§ 9 Abs. 1 BFernStrG

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.02.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 A der Gemeinde Braak für das Gebiet: östlich der Gemeindegrenze Stapelfeld/Braak, nordöstlich des Ahrensburger Weges, westlich der BAB 1 und südlich der Wandse, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.12.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.01.2009 durch Abdruck im „Stormarner Tageblatt“.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 18.01.2010 bis zum 19.02.2010 durchgeführt worden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 22.12.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 09.08.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.09.2010 bis zum 26.10.2010 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.09.2010 durch Abdruck im „Stormarner Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 16.09.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Braak, 16.2.2011



Siegel

Ortwin Jahnke
(Ortwin Jahnke)
- Bürgermeister -

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.02.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.02.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Braak, 16.2.2011



Siegel

Ortwin Jahnke
(Ortwin Jahnke)
- Bürgermeister -

9. Der katastermäßige Bestand am 06.03.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 28. FEB. 2011



Siegel

(Tietzmann und Sprick)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Braak, 16.2.2011



Siegel

Ortwin Jahnke
(Ortwin Jahnke)
- Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 22.2.2011 durch Abdruck im „Stormarner Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22.2.2011 in Kraft getreten.

Braak, 22.2.2011



Siegel

Ortwin Jahnke
(Ortwin Jahnke)
- Bürgermeister -