

**SATZUNG DER GEMEINDE BRAAK**  
**ÜBER DEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 10 B**

Gebiet: östlich der Gemeindegrenze Stapelfeld/Braak,  
nördlich von Braak zwischen der Kreisstrasse 39 und der BAB 1

# TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

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

### 1.1 VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

In allen Gewerbegebieten ist die in § 8 (3) BauNVO aufgeführte Ausnahme Vergnügungsstätten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

### 1.2 TANKSTELLEN UND ANLAGEN FÜR SPORTLICHE ZWECKE

In allen Gewerbegebieten sind die in § 8 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

### 1.3 EINZELHANDEL

Gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

### 1.4 EIGENSTÄNDIGE GESCHÄFTS-, BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE

Eigenständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind unzulässig.

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

### 2.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 16 (2) BauNVO)

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

Im GE-3-Gebiet darf die maximale Gebäudehöhe für ein Hochregallager auf einer Grundfläche von 11.000 m<sup>2</sup> bis zu einer Gesamthöhe von 76 Meter über Normalnull (NN) 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. MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes im GE-1-Gebiet beträgt 10.000 m<sup>2</sup>.

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes im GE-2-Gebiet beträgt 15.000 m<sup>2</sup>.

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes im GE-3-Gebiet beträgt 40.000 m<sup>2</sup>.

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes im GE-4- und GE-6-Gebiet beträgt 2.000 m<sup>2</sup>.

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes im GE-5-Gebiet beträgt 3.000 m<sup>2</sup>.

## 5. NEBENANLAGEN, NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB)

### 5.1 ABSTAND ZUR STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

Nebenanlagen, Nebengebäude und Garagen sind gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO zwischen vorderer Baugrenze und erschließungsseitiger Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Ausstellungsveritinnen bis zu einer Grundfläche von max. 2 m<sup>2</sup> sowie Firmen- und Hinweisschilder (Übersichtstafeln).

### 5.2 ABSTAND ZU MAßNAHMENFLÄCHEN

Nebengebäude und Garagen sind zwischen seitlicher bzw. rückwärtiger Baugrenze und angrenzenden Maßnahmenflächen unzulässig.

### 5.3 HÖHEN VON NEBENANLAGEN UND NEBENGEBÄUDEN

Nebenanlagen und Nebengebäude dürfen die Traufhöhe des zugehörigen Hauptbaukörpers nicht überragen.

## 6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

## 7. AUSSCHLUSS LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE (§ 9 (1) 23 BauGB)

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

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

### 8.1 GLIEDERUNG DER BAUGEBIETE (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 (4) BauNVO)

Zulässig sind nur Vorhaben (Anlagen oder Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK i,k für jede Teilfläche i zu jedem schutzwürdigen Gebiet k weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12.

Emissionskontingente in dB(A)/m<sup>2</sup> für die Gewerbegebiete

| Gebiet k     | Süden   |             | Osten                                  |             |
|--------------|---|-------------|--|-------------|
|              | "Braaker Krug", Am Spötzen, Ihlendiek, Achterhoff |             | Alte Landstraße, nahe Hundeübungsplatz |             |
| Teilfläche i | LEK, tags   | LEK, nachts | LEK, tags                              | LEK, nachts |
| GE 1         | -   | 55          | -                                      | -           |
| GE 2         | -   | 55          | -                                      | -           |
| GE 3         | -   | 52          | -                                      | 55          |
| GE 4         | -   | 55          | -                                      | -           |
| GE 5         | -   | 50          | -                                      | -           |
| GE 6         | -   | 55          | -                                      | -           |

### 8.2 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

Soweit in den mit III-VI bezeichneten Lärmpegelbereichen schutzwürdige Räume errichtet werden sollen, müssen deren Außenbauteile die Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich, in dem die 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 VI                 | erf.R`w,res= 50dB / 45dB     |
| LPB V                  | erf.R`w,res= 45dB / 40dB     |
| LPB IV                 | erf.R`w,res= 40dB / 35dB     |
| LPB III                | erf.R`w,res= 35dB / 30dB     |

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.

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

### Eingrünung mit Sichtschutzwall - Maßnahmenfläche 1 -

Es ist ein mindestens 2 m hoher Sichtschutzwall anzulegen. Pro 100 m<sup>2</sup> ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. 20% der Pflanzfläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Zu verwenden sind heimische standortgerechte Laubgehölze.

### Halboffene Gehölzfläche - Maßnahmenfläche 2 -

Die Fläche ist als Wiesenfläche mit Gehölzinseln zu entwickeln. Hierzu sind insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> mit Gehölzen zu bepflanzen. Anzupflanzen ist 1 heimisches standortgerechtes Laubgehölz / m<sup>2</sup>. Je Gehölzgruppe sind mind. 3 unterschiedliche Arten zu verwenden.

### Knickneuanpflanzung - Maßnahmenfläche 3 -

Auf der Fläche ist ein Knick anzulegen. Die mindestens 2 m breite Walkkrone ist mit Bäumen und Sträuchern der Arten des Birken-Eichen-Knicks zu bepflanzen. Die angrenzenden Pufferstreifen sind als Gras- und Krautflur zu entwickeln.

### Abpflanzung - Maßnahmenfläche 4 -

Die Flächen sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen.

### Baumstreifen - Maßnahmenfläche 5 -

Auf der festgesetzten Fläche ist eine Bepflanzung mit heimischen standortgerechten Bäumen vorzunehmen. Anzupflanzen ist 1 Baum / 150 m<sup>2</sup> Fläche.

### Regenwasserrückhaltebecken

Die Regenwasserrückhaltebecken sind naturnah auszubilden.

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

### 10.1 BAUMPFLANZUNGEN AUF DEN GWERBEGRUNDSTÜCKEN

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf den Gewerbegrundstücken sind mit hochstämmigen und standortgerechten Laubbäumen auf einer mindestens 10 m<sup>2</sup> großen offenen Baumscheibe zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Baumstandorte können zu Gunsten einer zweckmäßigen Erschließung versetzt werden. Die Gesamtzahl der Bäume ist einzuhalten.

### 10.2 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. 10 m<sup>2</sup> große offene Baumscheibe anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 10.3 BAUMPFLANZUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN

Mindestens 5 % der Baugrundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen.

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

### 11.1 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.

### 11.2 HINWEISSCHILDER

Nutzungs- und gebietsbezogene Hinweisschilder (Übersichtstafeln der ansässigen Betriebe) sind zulässig.

### 11.3 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.



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO 1990

## I. FESTSETZUNGEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 **GE** GEWERBEBEIETE

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**0,8** GRUNDFLÄCHENZAHL

**GH= 63 m über NN** MAX. GEBÄUDEHÖHE IN M ÜBER NORMALNULL


### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

**a** ABWEICHENDE BAUWEISE

 BAUGRENZE

### VERKEHRSFLÄCHEN

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

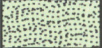
 VERKEHRSFLÄCHEN

 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

 RAD- UND FUßGÄNGERBEREICH

 LANDWIRTSCHAFTLICHE ZUFAHRT

**P** ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

 VERKEHRSGRÜN

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


 FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

 REGENRÜCKHALTEBECKEN

**L** LÖSCHWASSERENTNAHMESTELLE


### GRÜNFLÄCHEN

 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN


 GEHÖLZSTREIFEN

 WASSERFLÄCHEN BACHLAUF

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

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


**M1** BEZEICHNUNG MASSNAHMENFLÄCHE

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

 ANPFLANZEN VON BÄUMEN

 ERHALTUNG VON BÄUMEN

### SONSTIGE PLANZEICHEN

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


 LÄRMPEGELBEREICH

 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER OBERFLÄCHENWASSERENTSORGUNG ZU BELASTENDE FLÄCHEN

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

 VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

 HÖHENLINIEN

 VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

 EMPFOHLENER WEGFALL DER FLURSTÜCKSGRENZEN

 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

 KÜNFTIG ENTFALLENDE BÄUME


 KÜNFTIG ENTFALLENDER KNICK

 FLÄCHEN FÜR WALD

## III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

 30m WALDSCHUTZSTREIFEN

 VORHANDENE KNICKS

 ANBAUFREIE ZONE - 40m ZUR AUTOBAHN-

 ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR LANDESSTRASSE-

 ANBAUFREIE ZONE - 15m ZUR KREISSTRASSE-

## 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

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 1 Abs. 4 BauNVO

§ 24 LWaldG

§ 21 LNatSchG

§ 30 BNatSchG

§ 9 Abs. 1 BFernStrG

§ 29 StrWG

§ 29 StrWG

# 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 B der Gemeinde Braak für das Gebiet: östlich der Gemeindegrenze Stapelfeld/Braak, nördlich von Braak zwischen der Kreisstraße 39 und der BAB 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

# VERFAHRENSVERMERKE

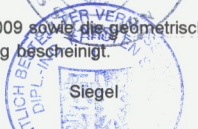
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.12.2008.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.01.2009 durch Abdruck im „Stormarner Tageblatt“.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 16.01.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Die Gemeindevertretung hat am 11.10.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.12.2010 bis zum 21.01.2011 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 10.12.2010 durch Abdruck im „Stormarner Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 16.09.2010 und 15.12.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Braak, 16.2.2011
6. 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.
7. 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
8. Der katastermäßige Bestand am 06.03.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
28. FEB. 2011  
Ahrensburg, .....
9. 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
10. 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 28.2.2011.. 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 19.2.2011 in Kraft getreten.



*Ortwin Jahnke*  
(Ortwin Jahnke)  
- Bürgermeister -



*Ortwin Jahnke*  
(Ortwin Jahnke)  
- Bürgermeister -



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



*Ortwin Jahnke*  
(Ortwin Jahnke)  
- Bürgermeister -



*Ortwin Jahnke*  
(Ortwin Jahnke)  
- Bürgermeister -

Braak, 22.2.2011