

**SATZUNG DER GEMEINDE BRAAK
ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 10**

Gewerbegebiet Braak / Stapelfeld
Bereich am "Waldweg" Braak

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

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

Im GE-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1(5) und (9) BauNVO unzulässig mit Ausnahme von Verkaufseinrichtungen für Produkte, die innerhalb des Gebietes hergestellt oder bearbeitet werden sowie dem Versandhandel.

Im GE-Gebiet 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.

Im GE-Gebiet sind die in § 8 (2) BauNVO aufgeführten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO.

Im GE-Gebiet ist die in § 8 (3) BauNVO aufgeführte Ausnahme Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gemäß § 1 (6) BauNVO.

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

GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 (2) BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte max. Gebäudehöhe bezieht sich auf Normalnull. 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)

4.1 Nebenanlagen, Nebengebäude und Garagen

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

Nebengebäude und Garagen sind zwischen seitlicher bzw. rückwärtiger Baugrenze und angrenzendem Knickschutzstreifen unzulässig.

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

4.2 Stellplätze

Stellplätze sind auf max. 1/3 der Fläche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

Je Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 8,0 m zulässig.

Ausnahmsweise, wenn betriebliche Gründe dieses zwingend erforderlich machen und die Festsetzungen zur Pflanzung von Straßenbäumen gewahrt bleiben, kann eine zusätzliche Grundstückszufahrt zugelassen werden oder die Breite der Zufahrten bis zu 13,0 m erweitert werden.

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

6.1 Knickschutzstreifen

Auf den festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen ist eine Gras- und Krautflur zu entwickeln. In den Randbereichen der Knickschutzstreifen ist die Anlage von Versickerungs- bzw. Ableitungsmulden in einer Breite von max. 2,00 m zulässig.

6.2 Abschirmung zur Landschaft und zur BAB A1

Auf der mit Ziffer 1 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dichte Bepflanzungen mit landschaftstypischen Gehölzen vorzunehmen.

6.3 Die mit Ziffer 2 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient der Gewässerunterhaltung.

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

Im GE-Gebiet ist die Nutzung fossiler Brennstoffe (Erdöl, Kohle, Erdgas) für Heizzwecke unzulässig.

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

Soweit in den mit IV-VI 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 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.

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

9.1 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 m² große offene Baumscheibe anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zu verwenden sind Stieleiche, Traubeneiche, Birke, Eberesche und Hainbuche mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm (gemessen in 1 m Höhe).

9.2 Bepflanzung der Vorgärten

Mindestens 1/3 der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze (Vorgarten) ist dicht mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Bepflanzung von den in diesem Bereich zulässigen Stellplatzanlagen ist hierauf nicht anzurechnen.

9.3 Bepflanzung der seitlichen Grundstücksgrenzen

Entlang den von der zugehörigen Erschließungsstraße aus gesehen rechten Grundstücksgrenzen sind dichte Bepflanzungen mit landschaftstypischen Laubgehölzen mit einer Mindesthöhe von 1,5 m anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen zu den festgesetzten Knickschutzstreifen und Grundstücksgrenzen zu Verkehrsflächen.

Alternativ ist die Pflanzung einer Baumreihe aus standortgerechten Laubbäumen nach den Maßgaben für das Anpflanzen von Einzelbäumen bei Verkehrsflächen mit einem Baumabstand von max. 10 m zulässig.

9.4 Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Die nach Ausnutzung der zulässigen festgesetzten GRZ verbleibende nicht überbaubare bzw. versiegelbare Fläche der Baugrundstücke ist je angefangene 500 m² mit einem Baum nach den Maßgaben zum Anpflanzen von Einzelbäumen in Verkehrsflächen zusätzlich zu den übrigen festgesetzten Baumpflanzungen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

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

10.1 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 sind in dem der Autobahn nächstgelegendem Baugebiet mit Ausrichtung zur Autobahn unzulässig.

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

10.2 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

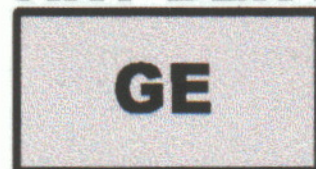
Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



GE

GEWERBEGEBIETE

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8

GRUNDFLÄCHENZAHL

1,5

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

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

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a

ABWEICHENDE BAUWEISE



BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN



STRAßENBEGRENZUNGSLINIE



VERKEHRSFLÄCHEN

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



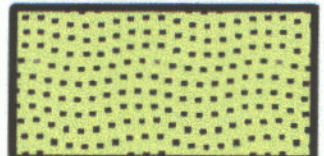
ELEKTRIZITÄT

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN



VERSORGUNGSLEITUNG ELEKTRIZITÄT, UNTERIRDISCHE LEITUNG

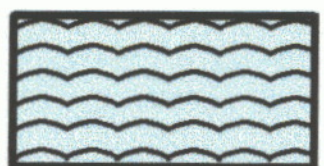
GRÜNFLÄCHEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



KNICKSCHUTZSTREIFEN



WASSERFLÄCHEN BACHLAUF

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

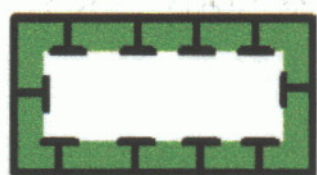
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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



ZIFFER DER MAßNAHMENFLÄCHEN



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

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

.49.90

HÖHENPUNKTE



VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN



EMPFOHLENER WEGFALL DER FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

$\frac{67}{1}$

FLURSTÜCKSBENZEICHNUNGEN

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN



VORHANDENE KNICKS

§ 25 LNatSchG

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.06.2011 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Braak, Gewerbegebiet Braak / Stapelfeld, Bereich am "Waldweg" Braak, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.02.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 13.03.2009 durch Abdruck im „Stormarner Tageblatt“.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 19.10.2009 bis zum 20.11.2009 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 30.09.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 14.02.2011 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 04.04.2011 bis zum 05.05.2011 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 25.03.2011 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 28.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Braak, 17 8. JUL. 2011



Ortwin Jahnke
(Ortwin Jahnke)
- Bürgermeister -

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.06.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.06.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Braak, 17 8. JUL. 2011



Ortwin Jahnke
(Ortwin Jahnke)
- Bürgermeister -

9. Der katastermäßige Bestand am 14.06.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

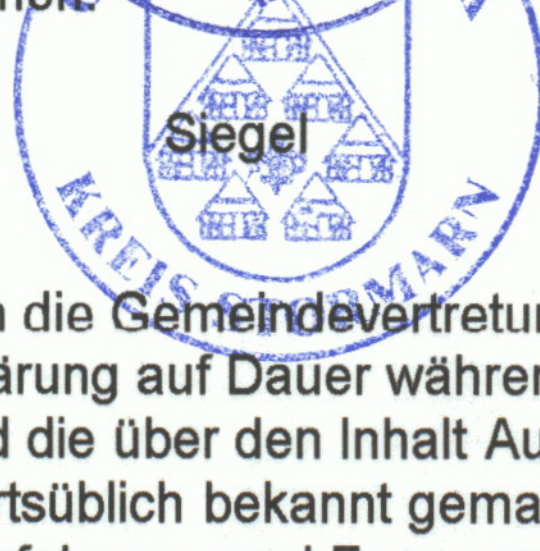
Ahrensburg, 05. JULI 2011



Teetzmann und Sprick
(Teetzmann 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, 17 8. JUL. 2011



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 22.7.2011... 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 23.7.2011 in Kraft getreten.

Braak, 25.7.2011



Ortwin Jahnke
(Ortwin Jahnke)
- Bürgermeister -