

Gemeinde Braak

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 11, 2. Änderung

Gebiet: An der Chaussee 2 / Ecke Dorfstraße

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,6 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

Sofern eine Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt ist, muss die Traufhöhe mind. 5,50 m betragen.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 800 m².

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, ist die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

5. Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 6 BauGB

Je angefangene 800 m² Grundstücksgröße sind max. 2 Wohnungen zulässig.

6. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile im festgesetzten Lärmpegelbereich IV-III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 40/35 - 35/30$ dB einzuhalten.

Außenwohnbereiche sind nur im Bereich der überbaubaren Fläche im Nordosten auf der Südseite und der überbaubaren Fläche im Süden auf der Ost- und Südseite im Schutz der Baukörper auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist an allen Baukörperseiten zulässig.

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern sind an allen Fronten der geplanten Baugrenzen mit entsprechend schalldämmten Lüftungen entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

7. Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Das festgesetzte Pflanzgebot ist mit heimischen standortgerechten Laubbäumen zu erfüllen. Von den festgesetzten Baumstandorten sind Abweichungen um max. 3 m zulässig, wenn die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses erforderlich macht.

8. Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

Die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe und die Traufhöhe als Mindestmaß beziehen sich auf die Oberkante der Straße An der Chaussee im Bereich der festgesetzten Grundstückszufahrt.

9. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB, § 92 LBO

Für die Dachgestaltung sind gleichwinklig geneigte Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 30-47° zu wählen. Für die Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zulässig. Untergeordnete Bauteile sind auch mit anderen Dachneigungen und Materialien zulässig. Spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig.

Die Außenwände sind als rotes bis rotbuntes Sichtmauerwerk zu gestalten. Max. 20 % der Fläche können zur Gliederung des Baukörpers in anderen Materialien erstellt werden. Spiegelnde Materialien sind nicht zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

WA

Allgemeines Wohngebiet

0,25

Max. zulässige Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse zwingend

II

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH

Max. zulässige Firsthöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

E

Nur Einzelhäuser zulässig



Baulinie



Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Grundstückszufahrt

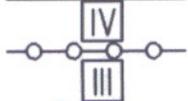


Ausschluss von Grundstückszufahrten

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen



Lärmpegelbereiche mit Abgrenzung

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB



Anpflanzen von Bäumen



Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen



Ausschluss von Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNV“O



Von der Bebauung freizuhaltendes Sichtfeld
gem. § 9 (1) 10 BauGB

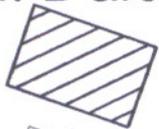


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

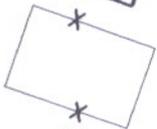
II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

OD KM 8.268 Ortsdurchfahrtsgrenze

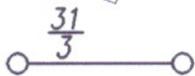
III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



Sichtdreieck



Lage der Schnittdarstellung

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.08.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 30.01.2009 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.08.2008 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. v. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. v. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 11.08.2008 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 09.02.2009 bis 09.03.2009 während folgender Zeiten jeweils am Mo. von 8.00 bis 17.00 Uhr, Di. von 7.30 bis 17.00 Uhr, Mi. von 8.00 bis 19.00 Uhr, Do. von 7.30 bis 17.00 Uhr und Fr. von 8.00 bis 15.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.01.2009 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 09.02.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Braak,

08. JUN. 2009



Ostwin Jahnke
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 07. MAI 2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 28. MAI 2009



Karsten Sprick
öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.04.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.04.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Braak, 08. Juni 2009

Siegel

Bürgermeister

Ostwin Jahnke



10. Ausfertigung:

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

Braak, 08. Juni 2009

Siegel

Bürgermeister

Ostwin Jahnke

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 12.6.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 13.6.2009 in Kraft getreten.

Braak,

17. JUN. 2009

Siegel

Bürgermeister

Ostwin Jahnke



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.04.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, 2. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen: