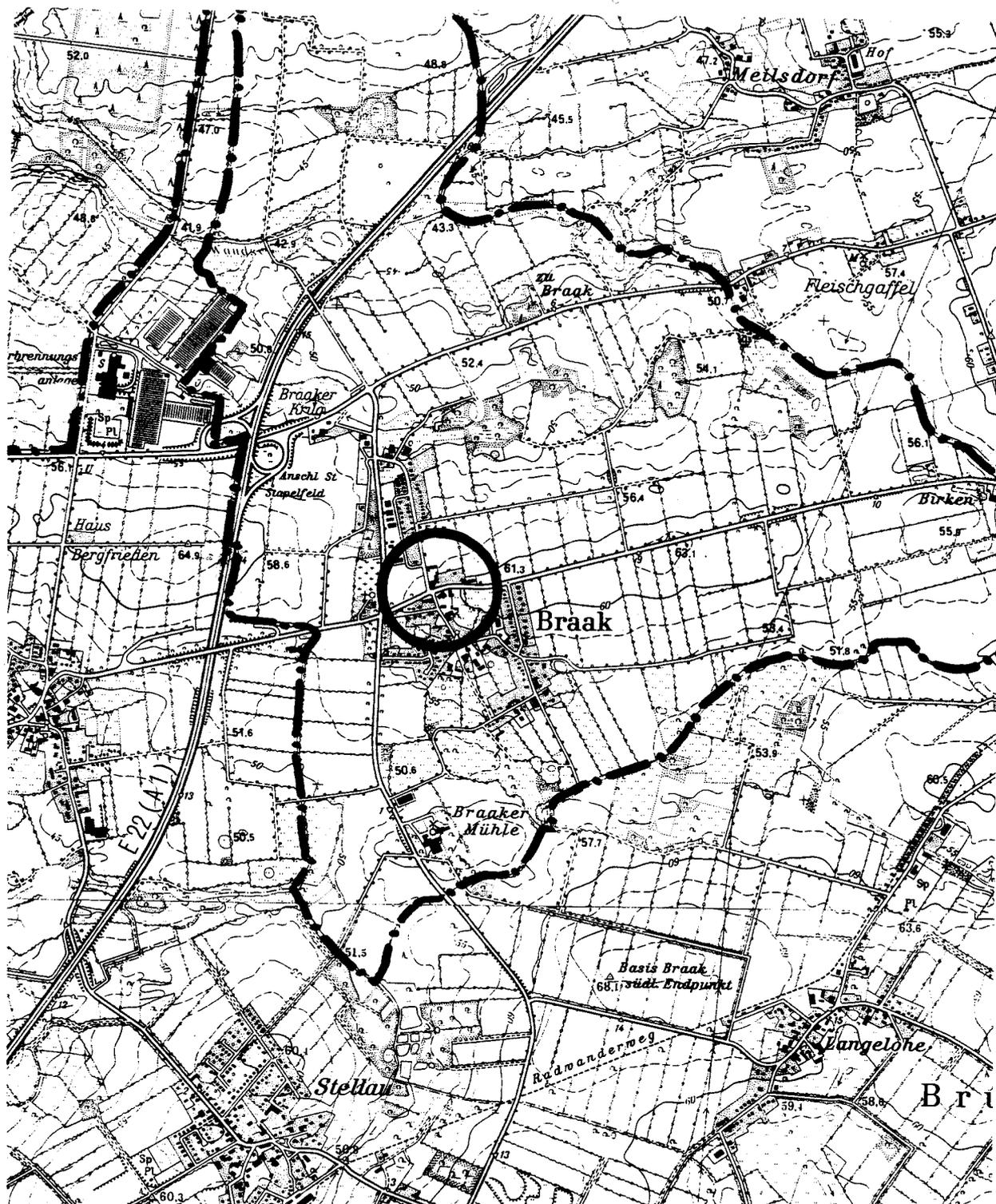


**BEGRÜNDUNG**

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
2.	Planinhalt	4
a.	Städtebau	4
b.	Immissionen/Emissionen	4
c.	Verkehrliche Erschließung	4
3.	Ver- und Entsorgung	4
4.	Kosten	4
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	4
6.	Billigung der Begründung	5

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Für das von dieser Änderung betroffene Flurstück gilt der Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Braak. Das Grundstück ist mit einer Schank- und Speisewirtschaft bebaut.

Aufgrund einer konkreten Bauabsicht werden in der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 11 die Baugrenzen auf dem Flurstück 9/25 neu gefasst. Es bestehen Planungen für einen Anbau, der aufgrund der Gebäudeaufteilung an der Westseite des vorhandenen Gebäudes errichtet werden soll.

Diese Änderung sieht lediglich die Neuordnung der vorhandenen Baugrenze vor. Die übrigen Festsetzungen, die in die Planzeichnung aus dem Ursprungsplan übernommen wurden (wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Sichtdreiecke, Lärmschutzmaßnahmen), werden lediglich zur besseren Lesbarkeit der Satzung aufgenommen, jedoch inhaltlich mit Ausnahme des Erhaltungsgebotes für einen Laubbaum nicht berührt.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die geringfügige Neuordnung der Baugrenze tangiert die übergeordneten Planungsvorgaben nicht. Die Aussagen können der Begründung zum Ursprungsplan entnommen werden.

## c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Braak gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Art der baulichen Nutzung wird durch diese Änderung nicht berührt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

## d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt an der Braaker Chaussee im Einmündungsbereich der Dorfstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,2 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	südliche Straßenbegrenzungslinie der L 92;
Im Osten:	östliche Grenze des Flurstücks 9/25;
Im Süden:	südliche Grenze des Flurstücks 9/25;
Im Westen:	östliche Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße

Das Grundstück ist mit einer Schank- und Speisewirtschaft bebaut. Im Gebiet sind einige Laubbäume vorhanden.

## **2. Planinhalt**

### **a. Städtebau**

Aufgrund der konkreten Bauabsicht des Eigentümers zur Errichtung eines Anbaus an das vorhandene Gebäude wird die Erweiterung der Baugrenze in westlicher Richtung erforderlich. Gleichzeitig wird die Baugrenze südlich des vorhandenen Gebäudes zurückgenommen, da Erweiterungsabsichten in dieser Richtung nicht gegeben sind. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert, so dass Erweiterungen der bisher festgesetzten baulichen Nutzung nicht möglich sind. Aufgrund der Baumaßnahme wird für eine der bislang als zu erhalten festgesetzten Linden auf ein Erhaltungsgebot nunmehr verzichtet. Es liegt eine Untersuchung vor, die die zu erwartende Abgängigkeit des Baumes nachweist.

In der Planzeichnung wird lediglich die überbaubare Fläche neu geregelt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 werden mit Ausnahme eines Erhaltungsgebotes für einen Einzelbaum nicht berührt und gelten, soweit zutreffend, weiterhin. Zur besseren Lesbarkeit werden in die Planzeichnung die Festsetzungen des Ursprungsplanes für das Grundstück übernommen.

### **b. Immissionen/Emissionen**

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der L 92 berührt. Im Ursprungsplan sind die erforderlichen Festsetzungen getroffen. Diese gelten unverändert fort.

### **c. Verkehrliche Erschließung**

Das Gebiet wird durch die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen erschlossen. Änderungen ergeben sich nicht.

## **3. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des B-Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt. Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Änderung nicht berührt.

## **4. Kosten**

Durch den Bebauungsplan sind keine Kosten zu erwarten.

## **5. Naturschutz und Landschaftspflege**

Nach § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der § 8 Abs. 2 und § 8 Abs. 9

Bundesnaturschutzgesetz zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da diese Änderung des Bebauungsplanes lediglich die überbaubaren Flächen verändert und keine zusätzlichen Baurechte schafft, ist dadurch ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Der vorhandene Baumbestand ist bis auf eine aufgrund der Baumaßnahmen nicht mehr zu haltende Linde mit einem Erhaltungsgebot belegt. Für den nicht mehr als zu erhalten festgesetzten Baum werden Ersatzpflanzungen notwendig. Diese sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Die Durchführung einer UVP ist nicht erforderlich.

## 6. Billigung der Begründung

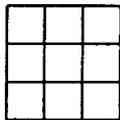
Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 11, 1. vereinfachte Änderung wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 08.04.2002 gebilligt.

Braak, 30. Juni 2002

Bürgermeister



Planverfasser:



*Detlev Stolzenberg*  
PLANLABOR  
STOLZENBERG  
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER