

SATZUNG
DER
GEMEINDE BRAAK
KREIS STORMARN
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 12



für das Gebiet südlich 'Ihlendiek' in einer Tiefe von ca.85 m,
westlich 'Ihlendiek' und östlich 'Höhenkamp' (K 96)

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6, § 4 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf für ebenerdige Terrassen direkt am Wohngebäude pro Grundstück um max. 25 m² überschritten werden.

03. Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Anlagen i. S. v. § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO) sind in den seitlichen Grenzabständen von 3 m unzulässig. Maßgeblich ist die Fassung der LBO vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. Sch.-H. S. 3).

04. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

a) Für jede Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 25 m² für Stellplätze, Carports und/oder Garagen vorzusehen.

b) Garagen, Carports und Stellplätze sind nur bis zur - von der Planstraße aus gesehenen - hinteren Baugrenze und deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerungen zulässig.

05. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro angefangene 900 m² Grundstücksfläche ist pro Wohngebäude max. eine Wohnung zulässig.

06. Sichtdreieck

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Sichtdreiecks sind keine baulichen Anlagen, blickbehindernde Einfriedungen oder Bepflanzungen mit einer Höhe über 70 cm oberhalb der Fahrbahndecke der Straße ‚Ihlandiek‘ zulässig.

07. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein 4,00 m über Straßenniveau ‚Höhenkamp (K 96)‘ reichender Lärmschutz als Wall, Wand oder einer Kombination aus beidem mit Anschluss an den vorhandenen Lärmschutzwall im Süden zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Lärmschutzwände müssen ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² und eine geschlossene Oberfläche ohne offene Fugen oder Lücken aufweisen.

b) Im gesamten Plangebiet sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen an südlichen, westlichen und nördlichen Gebäudeseiten gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989, mindestens der Anforderung bezüglich der Schalldämmung von erf. R_{w,res} = 35 dB genügen.

c) Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R_{w,res} bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe 1989.

d) Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist im festgesetzten Lärmpegelbereich III durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von den Verkehrslärmquellen abgewandten östlichen Gebäudeseiten zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

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

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden ist, mit Ausnahme der Öffnungen (Türen, Tore, Fenster) und Wintergärten, nur zulässig mit einem Sichtmauerwerk aus Klinker. Doppelhäuser sind in Bezug auf die Fassaden jeweils einheitlich zu gestalten.

02. Dächer

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die Dächer von Hauptgebäuden jeweils einheitlich in roter, rotbrauner, anthrazitfarbener oder schwarzer Farbgebung zu gestalten. Doppelhäuser sind in Bezug auf die Dachgestaltung jeweils einheitlich auszubilden. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen unterbrochen werden. Für Gauben sind auch andere als die in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen zulässig.

03. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind unzulässig.

04. Nebenanlagen, Garagen, Carports

Nebenanlagen und Garagen mit einer Grundfläche von insgesamt mehr als 24 m² sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze können auch in Holzbauweise erstellt werden.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn anzuzeigen.

03. Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe 1989, können im Amt Siek, Fachbereich II, Obergeschoss Zimmer 22, Hauptstr. 49, 22962 Siek, eingesehen werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

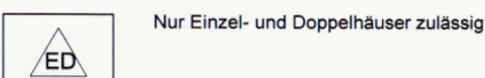
1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



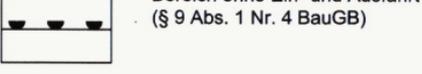
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



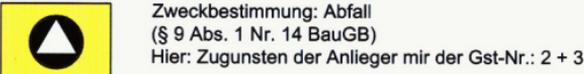
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



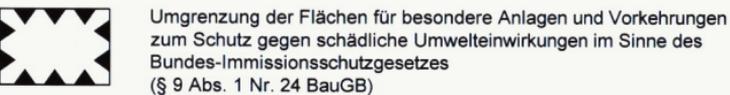
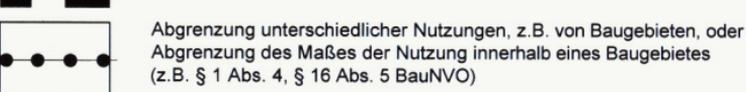
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



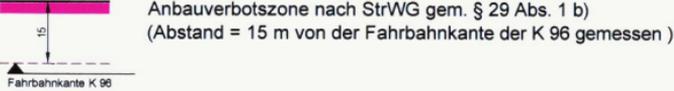
9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



15. Sonstige Planzeichen



16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



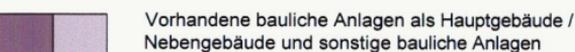
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Darstellung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches :



Darstellung baulicher Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches :



III.) Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)
Zulässige Dachform und Dachneigung	Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser/ Doppelhaushälften
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO Sch.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.09.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.11.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 08.11.2013 erfolgt.
02. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.11.2013 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2/ § 13 Abs. 2 Nr. 1/§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.
03. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
04. Die Gemeindevertretung hat am 07.11.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.11.2013 bis 20.12.2013 während folgender Zeiten: Montag 8.30–12.30 Uhr und 13.30–16.30 Uhr, Dienstag 7.30–12.30 Uhr und 13.30–16.00 Uhr, Mittwoch 8.30–12.30 und 13.30–19.00, Donnerstag 8.30–12.30 und 13.30–16.00 Uhr und Freitag 8.00–12.00 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 abgegeben werden können, am 08.11.2013 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Siek, den 04. Nov. 2014

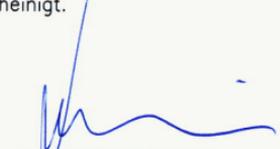



- Bürgermeister -

07. Der katastermäßige Bestand am 02.06.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 27.10.14




Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.06.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
09. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.07.2014 bis 20.08.2014 während folgender Zeiten: Montag 8.30–12.30 Uhr und 14.0–16.00 Uhr, Dienstag 7.30–12.30 Uhr und 14.00–16.00 Uhr, Mittwoch 8.30–12.30 und 14.00–17.00, Donnerstag 8.30–12.30 und 14.00–16.00 Uhr und Freitag 8.30–12.00 Uhr, erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.07.2014 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplanes Nr. 12 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.09.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Siek, den 04. Nov. 2014




- Bürgermeister -

11. Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Siek, den 04. Nov. 2014




- Bürgermeister -

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 12 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 **2.1. Nov. 2014** 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **22. Nov. 2014** in Kraft getreten.

Siek, den **24. Nov. 2014**




.....
- Bürgermeister -