

SATZUNG
DER
GEMEINDE BRAAK
KREIS STORMARN
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 13



für das Gebiet westlich „Dorfstraße“, südlich der „Dorfstraße“ bis zu einer Tiefe von ca. 150 m, östlich der Grundstücke „Achterhoff“ und „Im Dorf 6“

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6, § 5 BauNVO)

a) Die in einem Dorfgebiet (MD) ansonsten allgemein zulässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um nicht störende Betriebe handelt.

b) Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

c) Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

02. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Bezugspunkte für die maximal festgesetzten Trauf- und Firsthöhen der Gebäude sind die in der Planzeichnung jeweils angegebenen Höhenbezugspunkte (HP). Erstreckt sich ein Gebäude über zwei Bereiche mit unterschiedlichen Höhenbezugspunkten, ist derjenige Bereich maßgeblich, in dem sich die Gebäudemitte befindet.

03. Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

a) Anlagen i. S. v. § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO) in ihrer Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Sch.-H., S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Sch.-H., S. 3), sind in den seitlichen Grenzabständen von 3 m unzulässig.

b) Der Abstand hochbaulicher Anlagen zur Dorfstraße darf nicht geringer als deren jeweilige Traufhöhe sein, hat aber mindestens 5 m zu betragen.

04. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro angefangene 625 m² Grundstücksfläche ist max. eine Wohnung zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Außenwände

Die Gestaltung der Außenwände von Wohngebäuden ist nur zulässig mit Vormauerziegeln.

02. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Die festgesetzte Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen.

03. Dachform und Dachneigung

Die in der Planzeichnung getroffenen Vorgaben zur Dachform und zur Dachneigung erstrecken sich nicht auf Nebenanlagen, Wintergärten, Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports).

04. Staffelgeschosse

Staffelgeschosse i. S. v. § 2 Abs. 6 Landesbauordnung (LBO) in ihrer Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Sch.-H., S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Sch.-H., S. 3), sind unzulässig.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

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 dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

03. Landwirtschaftliche Immissionen

Die Gemeinde Braak ist u. a. landwirtschaftlich geprägt. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind. Bei Nachverdichtungen im Bereich von Stallungen, die weiterhin genutzt werden sollen, wird die Beauftragung eines entgeltlichen Gutachtens empfohlen, das die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen prüft und sicherstellt.

04. Brandschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Gebäude teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Vermutlich werden auch neu geplante Gebäude mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt errichtet. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Dabei sind die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr - Fassung Februar 2007 - zugrunde zu legen.

ZEICHENERKLÄRUNG

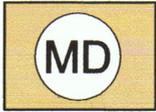
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



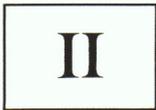
Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



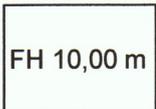
Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)



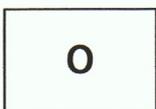
Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,
als Höchstmaß:
Traufhöhe TH 6,50 m über Höhenbezugspunkt



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,
als Höchstmaß:
Firsthöhe FH 10,00 m über Höhenbezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

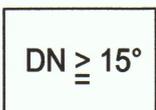
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

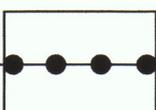


Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 30°
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

15. Sonstige Planzeichen

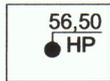


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

F_{mind.} 625 m² Mindestgröße der Baugrundstücke (z.B. 625 m²)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

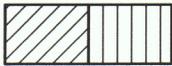


Höhenbezugspunkt in Meter ü. NN
(§§ 16 Abs. 2 + 3 und 18 BauNVO)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- $\frac{48}{1}$ Flurstücksbezeichnung
- (tlw.) Teilweise
- Flurstücksgrenze
- Höhengichtlinien
- Flurgrenze

Darstellung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches :



Vorhandene bauliche Anlagen als
Hauptgebäude / Nebengebäude

Darstellung baulicher Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches :



Vorhandene bauliche Anlagen als
Hauptgebäude / Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen

III. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)
Zulässige Dachform	Zulässige Dachneigung
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	
Traufhöhe in Meter über einem Bezugspunkt	
Mindestgröße der Baugrundstücke	

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO Sch.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.02.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.09.2013 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 14.02.2014 erfolgt.
02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde in der Zeit vom 29.06.2015 bis 10.07.2015 im Rahmen einer Auslegung durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 26.06.2015 durch Abdruck im Stormarner Tageblatt.
03. Die Gemeindevertretung hat am 10.08.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
04. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.08.2015 bis 30.09.2015 während folgender Zeiten: Montag: 8.30–12.30 und 14.00–16.00 Uhr, Dienstag: 7.30–12.30 und 14.00–16.00 Uhr, Mittwoch: 8.30–12.30 und 14.00–17.00 Uhr, Donnerstag: 8.30–12.30 und 14.00–16.00 Uhr, Freitag: 8.30–12.30 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 21.08.2015 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
05. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.08.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Siek, den 12. Feb. 2016




- Bürgermeister -

06. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
07. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.01.2016 bis 15.01.2016 während folgender Zeiten: Montag: 8.30–12.30 und 14.00–16.00 Uhr, Dienstag: 7.30–12.30 und 14.00–16.00 Uhr, Mittwoch: 8.30–12.30 und 14.00–17.00 Uhr, Donnerstag: 8.30–12.30 und 14.00–16.00 Uhr, Freitag: 8.30–12.30 Uhr, nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut 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 21.12.2015 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
08. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Siek, den 12. Feb. 2016

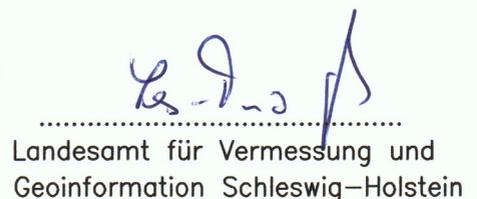



- Bürgermeister -

09. Der katastermäßige Bestand am 11.02.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 18.2.2016




Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

10. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.02.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.02.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Siek, den 12. Feb. 2016




- Bürgermeister -

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Siek, den 12. Feb. 2016





- Bürgermeister -

13. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 13 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 26. Feb. 2016 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 27. Feb. 2016 in Kraft getreten.

Siek, den 14. März 2016





- Bürgermeister -