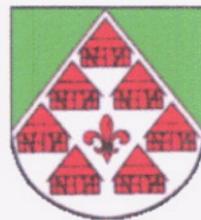


**SATZUNG**  
**DER**  
**GEMEINDE BRAAK**  
**KREIS STORMARN**  
**ÜBER DIE**  
**1. ÄNDERUNG DES**  
**BEBAUUNGSPLANES NR. 14**



für das Gebiet nördlich "Dorfstraße",  
südwestlich der Bebauung "Heerdestieg"

# 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 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **02. Maß der baulichen Nutzung**

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

Die zulässige Grundfläche darf für ebenerdige Terrassen direkt am Wohngebäude pro Grundstück um max. 25 m<sup>2</sup> überschritten werden.

### **03. Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

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.

### **04. Mindestgröße für Baugrundstücke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke hat mindestens 800 m<sup>2</sup> zu betragen.

### **05. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

a) Für jede Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 25 m<sup>2</sup> für Stellplätze und/oder Garagen vorzusehen.

b) Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

### **06. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist pro Wohngebäude max. eine Wohnung zulässig.

### **07. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind zu einer extensiven Gras- und Krautflur zu entwickeln.

b) Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

### **08. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

a) Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

b) Je Baugrundstück sind mindestens 2 Laubbäume oder Obstbäume einer alten Kultursorte zu pflanzen.

## **B. Örtliche Bauvorschrift**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

Die Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden hat gleichwinklig mit einer Neigung von mindestens 25° zu erfolgen.

## **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.

# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

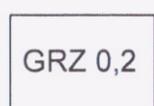
## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

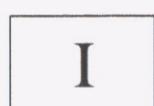


Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

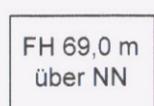
2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 20 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,  
als Höchstmaß:  
Firsthöhe z.B. FH 69,0 m über NN

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



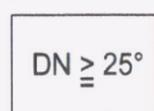
Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig

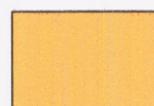


Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)



Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 25°  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

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



Stäßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

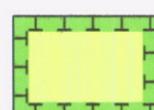


Zweckbestimmung: Fußgängerbereich



Einfahrtsbereich  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen  
für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung  
von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des WA-Gebietes  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Hier: Knickschutzstreifen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstige Bepflanzungen innerhalb des WA-Gebietes  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



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

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Vorhandener Knick, außerhalb des Geltungsbereiches  
§ 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Flurgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude /  
Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen



Grundstücksnummern (Gst-Nr.)



Höhenschichtlinien

## III.) Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)
Zulässige Dachneigung	Hausform
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 11.08.2014 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.04.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 15.04.2014 erfolgt.
02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.04.2014 bis 09.05.2014 durchgeführt.
03. Die Gemeindevertretung hat am 16.06.2014 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
04. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.06.2014 bis 29.07.2014 während folgender Zeiten: Montag: 8.30–12.30 und 13.30–16.00 Uhr, Dienstag: 7.30–12.30 und 13.30–16.00 Uhr, Mittwoch: 8.30–12.30 und 13.30–17.00 Uhr, Donnerstag: 8.30–12.30 und 13.30–16.00 Uhr, Freitag: 8.00–12.30 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 20.06.2014 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 23.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Siek, den 19. Aug. 2014

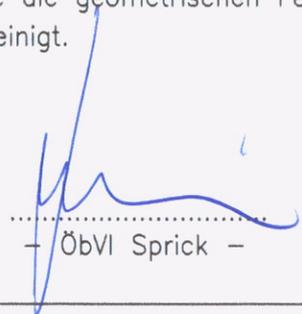


  
- Bürgermeister -

06. Der katastermäßige Bestand am 11. JULI 2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 18. AUG. 2014



  
- ÖbVI Sprick -

07. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.08.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

08. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 11.08.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Siek, den 19. Aug. 2014



  
- Bürgermeister -

09. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Siek, den 19. Aug. 2014



.....  
- Bürgermeister -

10. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 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 27. Aug. 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 28. Aug. 2014 in Kraft getreten.

Siek, den 02. Sep. 2014



.....  
- Bürgermeister -